

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Правила землепользования и застройки  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Пояснительная записка**

**Том I**

**2011**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик Администрация Сивиньского сельского  
поселения Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Правила землепользования и застройки  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Пояснительная записка  
Том I**

**Директор:  
Главный инженер проекта:**

**С.Н. Суринова  
А.В.Русаков**

**2011**  
**Содержание**

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	<b>10</b>
<b>Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>10</b>
Статья 1. Термины и понятия используемые в Правилах землепользования и застройки.....	10
Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки.....	17
Статья 3. Структура Правил землепользования и застройки.....	17
Статья 4. Цели и задачи Правил землепользования и застройки, сфера их действия .....	18
Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройки, и их действиях.....	19
Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение .....	21
Статья 7. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки.....	23
<b>Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>23</b>
Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	23
Статья 9. Использование и строительное изменение объектов недвижимости, несоответствующим Правилам землепользования и застройки.....	24
<b>Глава III. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКШИЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>25</b>
Статья 10. Объекты и субъекты градостроительной деятельности.....	25
Статья 11. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройки.....	25
<b>Глава IV. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>26</b>
Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления поселения по регулированию градостроительных и земельно-имущественных отношений.....	26
Статья 13. Подготовка документации по планировке территории поселения.....	28
Статья 14. Комиссия по землепользованию и застройке.....	30
<b>Глава V. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>31</b>
Статья 15. Право собственности на землю.....	31
Статья 16. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.....	32
Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками.....	32

Статья 18. Аренда земельных участков.....	32
Статья 19. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками.....	34
.....	
Статья 20. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки.....	35
Статья 21. Нормы предоставления земельных участков.....	37
Статья 22. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.....	38
Статья 23. Основания прекращения прав на земельные участки.....	38
Статья 24. Порядок и процедуры предоставления земельных участков под застройку.....	39
Статья 25. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории сельского поселения.....	40
Статья 26. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости.....	40
Статья 27. Переоформление прав на земельные участки.....	42
<b>Глава VI. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....</b>	<b>43</b>
Статья 28. Основания для изъятия земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	43
Статья 29. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	43
Статья 30. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд	44
Статья 31. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования.....	45
<b>Глава VII. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ....</b>	<b>45</b>
Статья 32. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.....	45
Статья 33. Порядок действий заинтересованных лиц по изменению видов разрешенного использования объектов недвижимости и другие вопросы.....	46
Статья 34. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	47
Статья 35. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	47
Статья 36. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов.....	48
<b>Глава VIII. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ</b>	

<b>ПЛАНИРОВКИ</b>	49
<b>ТЕРРИТОРИИ.....</b>	
Статья 37. Общие положения о планировке территории.....	49
Статья 38. Проекты планировки территории.....	50
Статья 39. Проекты межевания территорий.....	51
Статья 40. Градостроительные планы земельных участков.....	52
Статья 41. Принятие решения о подготовке документации по планировке	53
Статья 42. Порядок подготовки документации по планировке территории	
поселения.....	54
Статья 43. Утверждение документации по планировке территории.....	56
Статья 44. Развитие застроенных территорий.....	56
<b>Глава IX. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД</b>	
<b>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА</b>	
<b>КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ</b>	
<b>ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА,</b>	
<b>РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО</b>	
<b>СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	57
Статья 45. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый	
вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	57
Статья 46. Порядок предоставления разрешения на отклонение	
предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов	
капитального строительства, использования земельного участка или объекта	
капитального	
строительства.....	58
<b>Глава X. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ.....</b>	59
Статья 47. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам	
землепользования	и
застройки.....	59
Статья 48. Особенности проведения публичных слушаний по	
предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки,	
порядок внесения	
изменений.....	60
Статья 49. Особенности проведения публичных слушаний и принятия	
решений по заявлениям о предоставлении разрешений на условно разрешенные	
виды	использования
недвижимости.....	62
Статья 50. Особенности проведения публичных слушаний и принятия	
решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от	
предельных	параметров
строительства.....	64
Статья 51. Особенности проведения публичных слушаний по проектам	
планировки территорий и проектам межевания территорий.....	65
<b>Глава XI. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ</b>	
<b>ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ</b>	
<b>ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО</b>	
<b>СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	66
Статья 52. Право на строительные изменения недвижимости и основание	
для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	66
Статья 53. Основания и порядок подготовки проектной документации.....	67
Статья 54. Выдача разрешений на строительство.....	68
Статья 55. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта	
капитального строительства.....	69

Статья 56. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	70
.....	
Статья 57. Строительный контроль.....	72
<b>Глава XII. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>73</b>
Статья 58. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану сельского поселения.....	73
Статья 59. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.....	73
Статья 60. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки	74
<b>Глава XIII. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>74</b>
.....	
Статья 61. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	74
Статья 62. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки.....	75
.....	
<b>РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>76</b>
.....	
Статья 63. Карта границ зон с особыми условиями использования территории Сивиньского сельского поселения (М 1:25000).....	76
Статья 64. Карта градостроительного зонирования территорий Сивиньского сельского поселения (М 1:25000).....	77
Статья 65. Карта границ зон с особыми условиями использования территории с. Сивинь (М 1:2000).....	78
Статья 66. Карта градостроительного зонирования с. Сивинь (М 1:2000)	79
<b>РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>80</b>
Статья 67. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Сивиньского сельского поселения.....	80
Статья 68. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах.....	82
Статья 69. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах.....	92
Статья 70. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	92
Статья 71. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	92
Статья 72. Использование земельных участков, на которые действие	

градостроительных регламентов	не	96
распространяется.....		
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1</b> Перечень нормативно-правовых актов.....		97

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Мордовия, Уставом Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, генеральным планом Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, охраны ее культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки сельских поселений согласно Градостроительного кодекса РФ являются документами муниципального уровня.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Порядок утверждения Проектов Правил землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия устанавливается Статьей 32 Градостроительного кодекса.

Согласно действующему законодательству правила землепользования и застройки сельских поселений применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Состав и содержание проекта отвечают требованиям Технического задания, утвержденным заказчиком проекта.

Правила землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, согласно Статье 30 Градостроительного кодекса, разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основная задача правил землепользования и застройки – обеспечение благоприятных условий проживания на территории сельского поселения.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.



# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Термины и понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

#### **Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:**

**акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

**акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды (субаренды);

**архитектурный проект (эскизный проект)** – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;

**благоустройство** – деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика среды населенного пункта и повышение ее потребительских качеств;

**береговая полоса водного объекта общего пользования** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**вид разрешенного использования земельного участка** – конкретная деятельность, осуществляемая собственником, землевладельцем, землепользователем, иным пользователем земельного участка, которая может вестись на используемом земельном участке, основанная на зонировании территории;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Разделе III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного

использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**временные строения и сооружения** – некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельности или функция;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**генеральный план муниципального образования** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории муниципального образования, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

**государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

**государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

**границы населенного пункта** – границы земель населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п.6 ст.1 ГК РФ);

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных

случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (п.1 ст.1 ГК РФ);

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (п.9 ст.1 ГК РФ);

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (п.16 ст.1 ГК РФ);

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.4 ст.1 ГК РФ);

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и

культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**кадастровый номер объекта недвижимости** – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер, присвоенный каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета;

**капитальный ремонт** – работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п.11 ст.1 ГК РФ);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**максимальный процент застройки (коэффициент плотности застройки)** – в границах земельного участка отношение суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (в процентах); может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**межевание** – работы по установлению на местности границ муниципального образования и административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

**модернизация** – усовершенствование, улучшение, обновление временного объекта, приведение его в соответствие с требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества;

**муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;

**недвижимое имущество (объекты недвижимости)** – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства);

**объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п.20. ст.1 ГК РФ);

**обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**основные виды разрешенного использования недвижимости** – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом муниципальной власти и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый уполномоченным исполнительным органом и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;

**резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п.14 ст.1 ГК РФ);

**собственник земельного участка** – лицо, являющееся собственником земельного участка;

**специальные согласования** – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

**строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (п.13 ст.1 ГК РФ);

**территориальная зона** – зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты (п.7 ст.1 ГК РФ);

**территориальная подзона** – часть территориальной зоны, в пределах которой устанавливаются дополнительные градостроительные регламенты с одинаковым перечнем видов разрешенного использования объектов недвижимости, но с различными сочетаниями и значениями параметров разрешенного строительства;

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (п.2 ст.1 ГК РФ);

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (п.12. ст.1 ГК РФ);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**торги** – способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, проводятся в форме аукциона или конкурса;

**условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке установленном настоящими Правилами;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (п.5 ст.1 ГК РФ);

**частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**часть объекта капитального строительства** – имеющий индивидуально-определенные признаки объект недвижимого имущества, входящий в состав объекта капитального строительства (жилые, нежилые помещения);

**целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом муниципального образования;

**эскизный проект (проект временного объекта)** – документация, разработанная для установки и модернизации временного объекта, с обоснованием основных расчетов, объемно-планировочных решений, колористического оформления в соответствии с существующей ситуацией, ландшафтом и элементами благоустройства.

## **Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

5. Порядок осуществления на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

## **Статья 3. Структура Правил землепользования и застройки**



Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

1. Текстовые материалы Правил содержат три раздела:

«Раздел 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» посвящен общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

«Раздел 2. Карты градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории» содержит обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

«Раздел 3. Градостроительные регламенты» содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;
- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:25 000 и 1:2 000.

Карта градостроительного зонирования территорий Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории. Разработана в масштабе 1:25 000.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков. Разработана в масштабе 1:25 000.

Карта градостроительного зонирования с. Сивинь, содержат границы территориальных зон в границах населенного пункта, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории. Разработана в масштабе 1:2 000.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории с. Сивинь, содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков в границах населенного пункта. Разработана в масштабе 1:2 000.

Все материалы Правил землепользования и застройки изданы в бумажном и электронном виде.

#### **Статья 4. Цели и задачи Правил землепользования и застройки, сфера их действия**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Сивиньском сельском поселении Краснослободского муниципального района Республики Мордовия систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов

недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам станичного развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории населенного пункта и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории населенного пункта на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенного пункта, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) согласованию проектной документации;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами Краснослободского муниципального района Республики Мордовия по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## **Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Сивиньского сельского поселения

Краснослободского муниципального района Республики Мордовия регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия посредством проверки землеустроительной документации.

## Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам Раздела III настоящих Правил;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (Раздел III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности (далее – СНИП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные Разделом III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (Раздел II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с нормами статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

## **Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) опубликования Правил и открытой продажи их копий;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов, причастных к регулированию землепользования и застройки в Сивиньском сельском поселении Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;
- 4) предоставления органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Мордовия и муниципального образования.

Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

## **Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Республики Мордовия в отношении территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Раздел III настоящих Правил);
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек,

процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Правовым актом Главы администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, относительно территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, может быть придан статус несоответствия территориальным зонам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

## **Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам землепользования и застройки**

1. Объекты недвижимости ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 8 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 8 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

4. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

### **Глава III. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКШИЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 10. Объекты и субъекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительных отношений Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия является его территория в установленных границах, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

#### **Статья 11. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

1) участвовать в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в целях нового строительства или реконструкции;

2) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлять их текущее использование, а также подготавливать проектную документацию и осуществлять в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

3) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;



2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

1) использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

2) не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

3) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

4) осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;

5) своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

6) своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

7) оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

8) хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

9) осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органом местного самоуправления.

5. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

## **Глава IV. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления поселения по регулированию градостроительных и земельно-имущественных отношений**

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

2) иные уполномоченные органы.

2. Полномочия Совета депутатов

2.1. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений Совет депутатов осуществляет следующие полномочия:

1) утверждает правила землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

2) утверждает порядок информирования о градостроительной деятельности на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия и участия населения в принятии решений по вопросам застройки и использования территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

3) утверждает положение о муниципальном земельном контроле;

4) утверждает положение об арендной плате за использование земель (земельных участках), находящихся в собственности муниципального образования;

5) утверждает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, а также порядок предоставления льгот по уплате арендной платы за пользование землей для земель (земельных участков), находящихся в собственности муниципального образования;

6) утверждает порядок проведения публичных слушаний в целях установления публичного сервитута для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;

7) устанавливает максимальные размеры земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия;

8) участвует в комиссии по выбору земельных участков для предварительного согласования места размещения объектов;

9) осуществляет иные полномочия, отнесенные Земельным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования к полномочиям представительного органа местного самоуправления.

3. Полномочия Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

3.1. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия осуществляет следующие полномочия:

1) управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в собственности Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

2) принимает постановления об установлении и прекращении в отношении земельного участка публичного сервитута (срочного или постоянного) для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения;

3) осуществляет муниципальный земельный контроль;

4) резервирует земли для муниципальных нужд;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Республики Мордовия, органов местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

Специально уполномоченный орган местного самоуправления в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции осуществляет следующие полномочия:

1) обеспечивает разработку, согласование и утверждение документов территориального планирования Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

2) обеспечивает выбор и формирование земельных участков для строительства и для целей не связанных со строительством;

3) обеспечивает изготовление схем расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

4) определяет градостроительные ограничения при предоставлении земельных участков;

5) готовит проекты постановлений администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о предварительном согласовании места размещения объекта;

- 6) обеспечивает в случаях, установленных действующим законодательством, своевременную публикацию информации о земельных участках, предоставляемых на определенном праве и условиях, а также о предполагаемом строительстве на земельных участках;
- 7) выдает в установленном порядке разрешения на производство земляных работ и на выполнение всех видов инженерно-строительных работ;
- 8) участвует в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;
- 9) выдает разрешения на строительство, выдает разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;
- 10) разрабатывает и утверждает градостроительные планы земельных участков;
- 11) оформляет градостроительные задания на разработку проектов планировки территорий в соответствии с требованиями настоящих Правил и оформленных в виде отдельного документа;
- 12) предоставляет в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний;
- 13) ведет карту градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- 14) обеспечивает предоставление заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 15) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами Республики Мордовия, Положением об органе администрации, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

### **Статья 13. Подготовка документации по планировке территории поселения**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

4. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

#### **Статья 14. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований.

1.1. Требования к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований (далее – комиссия) устанавливается в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Законом Республики Мордовия от 20.05.2008 г. № 25-З «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений и городского округа Саранск в Республике Мордовия».

1.2. В состав комиссии включаются представители структурных подразделений администрации муниципального образования по вопросам градостроительства и архитектуры, земельных отношений, муниципальной собственности (при их наличии в структуре администрации муниципального образования) и других подразделений администрации муниципального образования.

(в ред. Закона РМ от 30.09.2008 № 79-З)

1.3. В состав комиссии могут включаться по согласованию представители структурных подразделений администрации муниципального района, представители органов исполнительной власти Республики Мордовия, осуществляющих полномочия в области архитектуры и градостроительства, земельных отношений и государственного строительного надзора, а также представители общественных и иных организаций.

(в ред. Закона РМ от 30.09.2008 № 79-З)

1.4. По предложению Совета депутатов муниципального образования в комиссию могут включаться депутаты представительного органа муниципального образования.

#### **2. Порядок деятельности комиссии**

2.1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

2.2. Руководство деятельностью комиссии осуществляется председателем комиссии.

2.3. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей от установленного числа ее членов.

2.4. Решение комиссии принимается простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании, путем открытого голосования. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

2.5. Заседание комиссии оформляется протоколом, в котором фиксируются вопросы, внесенные на рассмотрение комиссии, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается председателем комиссии.

2.6. Член комиссии, не согласный с результатами голосования, вправе приложить к протоколу свое особое мнение, о чем в протоколе делается отметка.

3. Правовыми актами органов местного самоуправления муниципальных образований могут устанавливаться дополнительные требования к составу и порядку деятельности комиссии.

## **Глава V. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 15. Право собственности на землю**

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Республики Мордовия, Краснослободского муниципального района Республики Мордовия и Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

2. В собственности Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Республики Мордовия;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

3. В собственности юридических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества, а также по иным законным основаниям.

4. В собственности физических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Прекращение права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него осуществляется на основании заявления собственника земельного участка.

6. Если иное не установлено Законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

7. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

8. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

9. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

### **Статья 16. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками**

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 настоящей статьи юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

С 1 января 2013 года, устанавливается ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность.

3. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

4. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

5. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

## **Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками**

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса не допускается.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается.

3. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

4. Если из условий пользования земельным участком, установленных Законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

## **Статья 18. Аренда земельных участков**

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно Федеральному Закону от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является администрация муниципального района.

6. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Земельные участки, находящиеся в ведении администрации муниципального района, на которых расположены временные или нестационарные объекты недвижимости, передаются в аренду на срок не более 5 лет.

Минимальный срок аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для всех видов разрешенного использования составляет 11 месяцев.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для размещения временных гаражей по месту жительства инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, имеющим в собственности легковой автомобиль и обладающим правом на его управление, заключается на неопределенный срок.

Договор аренды земельного участка для проведения работ по проектированию объекта капитального строительства заключается на срок до 3 лет.

Договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства заключается на срок на 10 лет.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

10. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

11. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника



земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

12. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более, чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.

13. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

14. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

15. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если Законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

16. Договор аренды земельного участка, кроме заключенного на срок менее года, подлежит государственной регистрации.

## **Статья 19. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками**

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления муниципального района:

- государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;
- религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения - на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями, а также для строительства зданий, строений, сооружений

религиозного и благотворительного назначения - на срок строительства этих зданий, строений, сооружений;

- лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет бюджетных средств, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости.

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебного надела работникам указанных организаций на время установления трудовых отношений по решению соответствующих организаций.

## **Статья 20. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Республики Мордовия.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным Законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным Законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их эксплуатации.

5. При выкупе земельных участков под приватизированными объектами недвижимости, собственнику такого объекта необходимо обратиться:

- в администрацию Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава муниципального имущества;
- в администрацию Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава имущества Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;
- в орган исполнительной власти Республики Мордовия, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава имущества Российской Федерации или имущества Республики Мордовия.

6. Решение о предоставлении земельного участка в собственность под приватизированными объектами недвижимости принимается указанными в пункте 5 настоящей статьи органами в месячный срок со дня подачи заявления в письменной форме в указанные органы.

7. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев.

8. Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 г. № 1305-I «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Граждане Российской Федерации, которые после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации не осуществляли право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность, имеют право на однократное бесплатное приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если:

1) земельные участки с расположенными на них жилыми, дачными или садовыми домами, приобретенными в собственность до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, находятся в их фактическом пользовании, но права на которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы;

2) на земельных участках расположены жилые, дачные или садовые дома, приобретенные гражданами в результате наследования либо по иным предусмотренным Законом основаниям, и эти земельные участки наследодатель или иной прежний собственник жилого, дачного или садового дома имел право приобрести в собственность бесплатно, но данное право не реализовал;

3) земельные участки предоставлены гражданам для индивидуального жилищного строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, дачного строительства и ведения дачного хозяйства, индивидуального гаражного строительства и эксплуатации индивидуального гаража независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного, дачного или гаражного строительства на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее представления документов, подтверждающих факт создания на таком земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства (объекта недвижимого имущества), либо документов, подтверждающих право собственности на индивидуальный жилой (дачный) дом или гараж как объект незавершенного строительства;

4) земельные участки предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или садоводства независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные в указанных целях на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее чем через три года с момента заключения договора аренды при условии его надлежащего исполнения со стороны арендатора;

5) земельные участки предоставлены гражданам для огородничества на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

## **Статья 21. Нормы предоставления земельных участков**

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель установлены Законом Республики Мордовия от 12.03.2009 № 23-З «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия» согласно которому устанавливаются:

- для садоводства, огородничества, дачного строительства:

1) в границах сельских населенных пунктов – 0,04-0,5 гектара;

2) за границами населенных пунктов – 0,04-1,0 гектара.

- для животноводства:

1) в границах сельских населенных пунктов – 0,04-0,25 гектара;

2) за границами населенных пунктов – 0,4-1,0 гектара.

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых в соответствии с действующим законодательством в собственность гражданам бесплатно из земель, находящихся в собственности Республики Мордовия, устанавливаются:

- для индивидуального жилищного строительства в границах сельских населенных пунктов – до 0,30 гектара;

- для ведения личного подсобного хозяйства:

1) в границах сельских населенных пунктов – до 0,30 гектара;

2) за границами населенных пунктов – до 1,0 гектара;

- для садоводства, огородничества и дачного строительства:

1) в границах сельских населенных пунктов – до 0,15 гектара;

2) за границами населенных пунктов – до 0,20 гектара;

- для животноводства:

1) в границах сельских населенных пунктов – до 0,25 гектара;

2) за границами населенных пунктов – до 1,0 гектара;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – до 5 гектаров.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства на территории Республики Мордовия, установлены Законом Республики Мордовия от 20.02.2002 № 4 – 3 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность».

3. Предоставление гражданам земельных участков на территории Республики Мордовия для указанных целей сверх установленных указанным Законом Республики Мордовия предельных максимальных размеров осуществляется на основании договоров аренды.

4. Земельные участки в установленном порядке предоставленные гражданам в собственность до вступления в силу указанного Закона Республики Мордовия сверх предельных максимальных либо ниже предельных минимальных размеров, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, сохраняются за ними на праве собственности.

5. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в федеральной собственности, устанавливаются федеральными законами.

6. Для целей, не указанных в пунктах 1 и 4 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

## **Статья 22. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.**

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве

собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

5. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным Законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

6. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

7. Физические и юридические лица, заинтересованные в оформлении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения и сооружения, приобретенные ими в собственность, обращаются с заявлением в администрацию муниципального района о приобретении земельного участка в собственность, о пользовании земельным участком на ином праве или о заключении договора аренды земельного участка.

## **Статья 23. Основания прекращения прав на земельные участки**

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации и в силу принудительного прекращения права по решению суда за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя в случаях, указанных в статье 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

1) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

2) по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

## **Статья 24. Порядок и процедуры предоставления земельных участков под застройку**

1. Предоставление земельных участков на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия осуществляется от имени администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия уполномоченным органом в области имущественных отношений администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия (далее – управление имущественных отношений) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, Уставом Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет органы местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в пределах предоставленных полномочий.

3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5. Распоряжение земельными участками на территории муниципального образования определяется нормативным правовым актом Главы администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

## **Статья 25. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории сельского поселения**

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в сельском поселении механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета сельского поселения, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития сельского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории сельского поселения;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке установленном нормативным правовым актом Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) – на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений - на срок до 49 лет, для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, - на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества - на срок до 3 лет.

## **Статья 26. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости**

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее – объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта;

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

б) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, – право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, – однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, – право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, – аренда;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, – право постоянного (бессрочного) пользования;

б) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, – в собственность или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;
- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.



5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

## **Статья 27. Переоформление прав на земельные участки**

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

## **Глава VI. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.**

### **Статья 28. Основания для изъятия земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Республики

Мордовия, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) доказанном наличии соответствующих муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) доказанной невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

## **Статья 29. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд муниципального образования, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета муниципального образования.

7. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

### **Статья 30. Резервирование земельных участков для реализации муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие муниципальных нужд;

2) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

3) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.

### **Статья 31. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования**

1. Органы местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **ГЛАВА VII. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **Статья 32. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования (допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляются совместно с ними).

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Допускается осуществление двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, строительных, санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, иных требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации. В объектах капитального строительства, сочетающих различные виды использования, помещения, предполагающие нежилые виды использования, должны располагаться под помещениями жилого назначения.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимого имущества в пределах отдельных

земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.п.) являются разрешенными применительно ко всем территориальным зонам, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к указанным объектам.

7. Инженерно-технические объекты и сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимого имущества в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешений в порядке, предусмотренном статьей 45 Правил.

8. Разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства предоставляются с учетом оценки влияния этих видов разрешенного использования на функционирование объектов основных видов разрешенного использования в соответствующей территориальной зоне.

9. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

10. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящих Правил землепользования и застройки.

### **Статья 33. Порядок действий заинтересованных лиц по изменению видов разрешенного использования объектов недвижимости и другие вопросы**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных согласований и разрешений, за исключением случаев, предусмотренных Правилами землепользования и застройки.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном Правилами землепользования и застройки.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, осуществляется путем внесения изменений в Правила землепользования и застройки в порядке, предусмотренном главой XII Правил.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

#### **Статья 34. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительным регламентом в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

#### **Статья 35. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) в Комиссию.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном главой X Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого

разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

6. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке издает постановление Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Копия постановления Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня издания.

### **Статья 36. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов**

1. Не допускается использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов, за исключением случаев, установленных статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствии с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствии с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Глава VIII. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 37. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

4. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.



5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

## **Статья 38. Проекты планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Мордовия.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

## **Статья 39. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

## **Статья 40. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях

планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) содержатся границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

## **Статья 41. Принятие решения о подготовке документации по планировке**

1. В границах Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения принимаются путем издания постановлений Администрации сельского поселения, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Мордовия, уполномоченным органом местного самоуправления Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

2. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Мордовия, уполномоченным органом местного самоуправления Краснослободского муниципального района Республики Мордовия или Главой Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в порядке, предусмотренном частями 9 – 13 статьи 42 и статьей 43 Правил.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия принимается по инициативе Администрации сельского поселения или по инициативе физических и (или) юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

4. Физические и (или) юридические лица, заинтересованные в проведении работ по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, подают заявление о подготовке документации по планировке территории в Администрацию сельского поселения на имя Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия лично или направляют заявление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В указанном заявлении должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой заявителем предлагается осуществить планировку территории (в виде описания и соответствующей схемы);

2) обоснование необходимости выполнения планировки территории;

3) инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В целях подтверждения инвестиционно-строительных намерений заявителя могут прилагаться графические материалы, чертежи, карты, схемы, технико-экономические обоснования.

5. В двухнедельный срок со дня представления заинтересованными лицами заявления, указанного в части 4 настоящей статьи, Глава администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия издает постановление Администрации о подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия либо об отказе в подготовке документации по планировке территории с указанием причин отказа.

6. Постановление Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в течение трех дней со дня издания в порядке, установленном Уставом администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещается в сети «Интернет».

Решение об отказе в подготовке документации по планировке территории принимается в форме постановления Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия и направляется заявителю не позднее трех дней со дня издания.

## **Статья 42. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения**

1. Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия обеспечивает подготовку документации по планировке территории сельского поселения за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации обеспечение подготовки документации по планировке территории осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Мордовия, уполномоченным органом местного самоуправления Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

2. Подготовка документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия осуществляется на основании генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия и Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории сельского поселения при отсутствии генерального плана, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий, и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Со дня опубликования постановления Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия и не позднее срока, предусмотренного указанным постановлением, физические и (или) юридические лица вправе представить в Администрацию сельского поселения предложения, касающиеся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории.

5. В срок не позднее тридцати дней со дня представления предложений заинтересованных лиц, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия рассматривает указанные предложения, подготавливает и направляет заявителям мотивированный ответ о возможности или невозможности их учета при подготовке документации о планировке территории.

6. В целях осуществления работ по подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия вправе при необходимости заключать муниципальные контракты путем размещения муниципального заказа, а также заключать иные договоры с физическими или юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации обладают правом выполнения работ по подготовке документации по планировке территории. Муниципальные контракты, договоры о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия заключаются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами с учетом положений Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ.

7. Обязательному включению в муниципальный контракт, договор о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия подлежит условие об обязанности подрядчика доработать документацию по планировке территории с учетом результатов публичных слушаний, проведенных по проектам планировки территории и проектам

межевания территории, подготовленным подрядчиком в составе документации по планировке территории.

8. Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в течение тридцати дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории осуществляет проверку указанной документации на соответствие генеральному плану Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, Правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. По результатам проверки представленной подрядчиком документации по планировке территории Администрация сельского поселения принимает одно из следующих решений:

- о приемке работ по муниципальному контракту, договору о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия и направлении документации по планировке территории Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;
- об отказе в приемке работ по муниципальному контракту, договору о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории Сивиньского сельского поселения и направлении документации по планировке территории на доработку, с указанием выявленных недостатков.

10. В случае принятия Администрацией Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия решения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 9 настоящей статьи, документация по планировке территории направляется подрядчику на доработку и дорабатывается подрядчиком в порядке и в сроки, предусмотренные муниципальным контрактом, договором о выполнении работ по подготовке документации по планировке Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

11. В случае принятия Администрацией Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия решения, предусмотренного подпунктом 1 пункта 9 настоящей статьи, проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному обсуждению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

13. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня завершения публичных слушаний Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия направляет Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

### **Статья 43. Утверждение документации по планировке территории**

1. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории:

- издает постановление Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия об утверждении документации по планировке территории;

- принимает решение об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку с учетом заключения о результатах публичных слушаний и протокола публичных слушаний.

2. Постановление Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия об утверждении документации по планировке территории и утвержденная им документация по планировке территории в течение семи дней со дня издания подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются в сети «Интернет».

3. В случае принятия Главой Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия решения об отклонении документации по планировке территории, указанная документация вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний направляется Администрацией подрядчику на доработку. Подрядчик в порядке и в сроки, предусмотренные муниципальным контрактом, договором о выполнении работ по подготовке документации по планировке Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, дорабатывает документацию по планировке территории с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний и передает в Администрацию Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

4. Не позднее пяти дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории в соответствии с частью 3 настоящей статьи, Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия направляет Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия доработанную с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

5. После доработки документации по планировке территории в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи, Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия принимает решение в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, Совет депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 44. Развитие застроенных территорий**

1. Развитие застроенных территорий Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается по инициативе органов государственной власти Республики Мордовия, органов местного самоуправления Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, органов местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных Главой Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия расчетных показателей обеспечения такой территории объектами

социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) путем издания постановления Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято в случаях, предусмотренных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Развитие застроенных территорий Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, подписываемого Главой администрации поселения с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, которые не разграничены и не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

## **Глава IX. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 45. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения заявления Комиссией по землепользованию и застройке определяются настоящими правилами Правил.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренными настоящими Правилами в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения и направляет их Главе администрации сельского поселения. Рекомендации должны учитывать результаты публичных слушаний и быть мотивированными.

4. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия на основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций издает постановление Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Постановление Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом администрации Сивиньского сельского



поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается в сети «Интернет».

6. Копия постановления Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, предусмотренного частью 5 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня издания.

7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства внесен в градостроительный регламент в порядке, установленном настоящими Правилами, по инициативе правообладателя, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения такому лицу на условно разрешенный вид использования принимается без проведения публичных слушаний.

8. Постановление Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения могут быть обжалованы в судебном порядке.

#### **Статья 46. Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение, направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном настоящими Правилами в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

6. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке издает постановление Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Копия постановления Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня издания.

### **Глава X. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

## **Статья 47. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;
- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

#### **Статья 48. Особенности проведения публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, порядок внесения изменений**

1. Инициаторами внесения изменений в настоящие Правила могут быть федеральный орган исполнительной власти, Правительство Республики Мордовия, органы местного самоуправления Краснослободского муниципального района, органы местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются заинтересованными лицами непосредственно в комиссию по землепользованию и застройке Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

4. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений настоящие Правила, подготовленного Комиссией по землепользованию и застройке, на соответствие требованиям технических регламентов (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, схемам территориального планирования Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, схемам территориального планирования Республики Мордовия, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия направляет проект Правил землепользования и застройки Главе администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при получении от администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия проекта Правил принимает

решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в соответствии с решением Совета депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает:

1) подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение в сети «Интернет»;

2) в случае необходимости внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и представление указанного проекта Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в течение десяти дней после предоставления ему проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила на Совет депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия;

2) об отклонении проекта решения с указанием даты его повторного представления.

11. Глава Сивиньского сельского поселения направляет на Совет депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия:

1) проект решения о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему;

2) заключение Комиссии землепользования и застройки, в котором отмечается факт готовности проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;
- заключения о результатах публичных слушаний;

12. Совет депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия на доработку.

13. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются в сети «Интернет»;

#### **Статья 49. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости**

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального

строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. В заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

4. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план (паспорт);

3) свидетельство о государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик - общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме – технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;

2) информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах превышающих допустимые пределы.

Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

7. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

9. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 3 и 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям;

4) проводит публичные слушания.

10. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территорий Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

11. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия по землепользованию и застройке направляет Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия следующие документы и материалы:

1) рекомендации комиссии о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

12. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 11 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

13. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается в сети «Интернет»;

## **Статья 50. Особенности проведения публичных слушаний и принятия решений по заявлениям о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в Комиссию по землепользованию и застройке за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, заключение о соответствии которым дает орган администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. В заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

4. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 5 статьи 49 настоящих Правил.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

- 1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;
  - 2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
  - 3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.
7. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.
8. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
9. Комиссия по землепользованию и застройке:
- 1) рассматривает заявления заинтересованных лиц;
  - 2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
  - 3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, уполномоченного в области градостроительной деятельности;
  - 4) проводит публичные слушания.
10. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территорий Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.
11. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке направляет Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия следующие документы и материалы:
- 1) рекомендации комиссии о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
  - 2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
  - 3) протокол (протоколы) публичных слушаний;
  - 4) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.
13. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с учетом предоставленных ему документов в течение семи дней со дня поступления заключения Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
14. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается в сети «Интернет»;

**Статья 51. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Уполномоченным на проведение публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий является администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний и подготовленную документацию по планировке территорий не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

5. Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

## **Глава XI. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 52. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на:

- изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;
- изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);



3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

### **Статья 53. Основания и порядок подготовки проектной документации**

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам,

определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

## **Статья 54. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. С 1 января 2010 года не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

4. До 1 октября 2011 года, а в случае, если в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) решение о внесении изменений в разрешение на строительство принимает орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления либо такое решение принимает федеральный орган исполнительной власти на основании документов, принятых органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, до 1 июля 2012 года для принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство заинтересованное лицо одновременно с уведомлением о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка предоставляет в уполномоченные на выдачу разрешения на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления копии документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 21.10 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). В этом случае непредставление указанных документов является основанием для принятия решения об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство.

## **Статья 55. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:

- 1) копии разрешения на строительство;
- 2) проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копии документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями

градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 56. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5) паспорта на установленное оборудование;

6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

7) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

8) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

9) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

10) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Статья 57. Строительный контроль**

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;
- застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).

Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

4. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

## **Глава XII. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 58. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану сельского поселения**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее документы территориального планирования, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия по представлению соответствующих заключений орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, Комиссия по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденные документы территориального планирования;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### **Статья 59. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила землепользования и застройки**

Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в лице Главы Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, Совета депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, органы местного самоуправления Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в пределах их полномочий, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

## **Статья 60. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил землепользования и застройки, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии по землепользованию и застройке в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии по землепользованию и застройке обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию по землепользованию и застройке до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке направляются Главе Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

3. Изменения Разделов II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности Краснослободского муниципального района.

## **Глава XIII. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 61. Контроль за использованием объектов недвижимости**







**Статья 65. Карта границ зон с особыми условиями использования территории  
с. Сивинь (М 1:2 000)**





# Статья 66. Карта градостроительного зонирования территории с. Сивинь (М 1:2 000)



### РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Статья 67. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Сивиньского сельского поселения

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Сивиньского сельского поселения:

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
И	Зона инженерной инфраструктуры	И 1-1	Зона энергообеспечения	Трансформаторные подстанции, ГРП, ГРПЩ
		И 1-2		ЛЭП
		И 2	Зона водоснабжения и очистки стоков	Водонапорные башни, артезианские скважины, водопровод Прочие
Т	Зона транспортной инфраструктуры	Т 1-1	Зона внешнего транспорта	Автомобильные дороги
		Т 1-2		Проектируемые автомобильные дороги
		Т 1-3	Иные зоны транспортной инфраструктуры	Прочие
СХ	Зона сельскохозяйственного назначения	СХ 1	Зона сельскохозяйственных угодий	Пашни, пастбища, сенокосы, луга. Прочие
СН	Зона специального назначения	СН 1	Ритуального назначения	Кладбища
		СН 2	Зона складирования и захоронения отходов	Захоронения спец. отходов (скотомогильники)
Р	Рекреационные зоны	Р 1-1	Зона водных объектов	Реки, ручьи, озера, водохранилища Прочие
		Р 1-2	Зона лесных объектов	Лесные массивы Прочие

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории с. Сивинь:

Состав территориальных зон	Виды территориальных зон	Основные виды разрешенного использования земельных участков
----------------------------	--------------------------	---

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Код</b>	<b>Наименование</b>	<b>Код</b>	<b>Наименование</b>	<b>Наименование</b>
<b>Ж</b>	<b>Жилые зоны</b>	<b>Ж 1</b>	<i>Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания</i>	жилые дома Хоз. постройки
		<b>Ж 2</b>	<i>Зона садоводства и дачного хозяйства</i>	Фруктовые сады
<b>ПР</b>	<b>Производственные зоны</b>	<b>ПР 1</b>	<i>Зона коммунально-складского назначения</i>	Цистерны, пилорама
<b>О</b>	<b>Общественно-деловые зоны</b>	<b>О 1</b>	<i>Зона административно-делового назначения</i>	Администрация Сивиньского сельского поселения
		<b>О 2</b>	<i>Зона социально бытового назначения</i>	Почта
		<b>О 3</b>	<i>Зона торгового назначения</i>	Магазин
		<b>О 4</b>	<i>Зона учебно - образовательного назначения</i>	Школа
		<b>О 5</b>	<i>Зона культурно-досугового назначения</i>	Дом культуры, мемориальные памятники, библиотеки
		<b>О 6</b>	<i>Зона здравоохранения</i>	ФАП, аптека, амбулатория
<b>И</b>	<b>Зоны инженерной Инфраструктуры</b>	<b>И 1-1</b>	<i>Зона энергообеспечения</i>	ЛЭП
		<b>И 1-2</b>		Газопровод
		<b>И 1-3</b>		Трансформаторные подстанции, ГРП, ГРПЩ
		<b>И 2</b>	<i>Зона водоснабжения</i>	Водонапорные башни, артезианские скважины, водопровод Прочие
		<b>И 3</b>	<i>Зона связи</i>	Линии связи, АТС, прочие
<b>Т</b>	<b>Зоны транспортной инфраструктуры</b>	<b>Т 1</b>	<i>Зона улично-дорожной сети</i>	Тротуары, пешеходные переходы, фонарные столбы Прочие
		<b>Т 2</b>	<i>Зона городского (поселкового) транспорта</i>	Автомобильные дороги
		<b>Т 3</b>	<i>Иная зона транспортной инфраструктуры</i>	Прочие
<b>СХ</b>	<b>Зоны сельскохозяйственного назначения</b>	<b>СХ 1</b>	<i>Зона сельскохозяйственных угодий</i>	Пашни, пастбища, сенокосы, луга. Прочие
		<b>СХ 2</b>	<i>Зона животноводства</i>	Животноводческие комплексы Прочие

		<b>СХ 3</b>	<i>Иные зоны сельскохозяйственного назначения</i>	Гаражи и парки по ремонту с/х/т, склады ГСМ, гаражи, зернотоки
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>СН</b>	<b>Зоны специального назначения</b>	<b>СН 1</b>	<i>Ритуального назначения</i>	Кладбища
<b>Р</b>	<b>Рекреационные зоны</b>	<b>Р 1</b>	<i>Зона водных объектов</i>	Реки, ручьи, озера, водохранилища Прочие

**Статья 68. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания:**

*Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы на земельном участке площадью более 500 кв.м.
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парикмахерские, косметические кабинеты;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- медицинские кабинеты;
- аптеки;
- магазины общей площадью до 100 кв. м.;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи – до 10 голов, лошади и коровы – до 2-х голов, кролики – до 50 голов, овцы – до 10 голов, птица домашняя – не более 50 голов);
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательнo-химических товаров и т. п.).

**Условно разрешенные виды использования:**

- малоэтажные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- магазины общей площадью более 150 кв.м;
- слесарные и ремонтные мастерские;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- поликлиники;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
- объекты инженерных инфраструктур.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300 – 2500 кв. м;
  - 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 – 40 м;
  - 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
  - 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
  - 5) максимальный процент для жилой застройки участка – 60 %;
  - 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;
  - 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м, возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков;
  - 8) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;
  - 9) требования к ограждению земельных участков:
    - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
    - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- В указанной зоне не допускается стоянка грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 2 тонн и сельхозтехники.

**Ж – 2. Зона садоводства и дачного хозяйства:**

*Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- садовые и дачные дома;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- постройки для содержания мелких животных;
- сады, огороды, палисадники.



**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1 – 2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1 – 2 легковых автомобиля;
- автостоянки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1 – 3 этажей с придомовыми участками;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные площадки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. минимальное расстояние от строения до красной линии улиц и проездов – 3 м;
2. минимальное расстояние от строения до соседнего участка – 3 м;
3. минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) – 6 м;
4. Минимальное расстояние от границ земельного участка до:
  - основного строения – 3 м;
  - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
  - открытой стоянки – 1 м;
  - отдельно стоящего гаража – 1 м;
  - площадь земельного участка для садовых и дачных домов – 400 – 600 кв.м.

Для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м.

**ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

*К общественно-деловым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.*

**О – 1. Зона административно-делового назначения:**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- здания администрации, органов местного самоуправления.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- зеленые насаждения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерных инфраструктур.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**О – 2. Зона социально бытового назначения:**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- почта, отделения связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**О – 3. Зона торгового назначения:**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

- открытые автостоянки.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

#### **О – 4. Зона учебно-образовательного назначения:**

##### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- объекты образования.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- учебные полигоны, хозяйственные участки;
- зеленые насаждения;
- общественные туалеты.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки.

##### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

#### **О – 5. Зона культурно-досугового назначения:**

##### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- памятник;
- церковь.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- зеленые насаждения;
- общественные туалеты;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки.

##### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

#### **О – 6. Зона здравоохранения;**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- пункты оказания первой медицинской помощи

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи

#### **Условно разрешённые виды использования**

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м
- объекты пожарной охраны

#### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

### **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:**

*К производственным зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.*

#### **Основные виды разрешённого использования**

- пилорама.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- подъездные дороги, разворотные площадки;
- инженерные сооружения;
- элементы благоустройства, озеленение;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

### **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

*Зоны инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения правовых условий использования участков, занятых источниками водоснабжения, требующих большого земельного участка. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию со специально уполномоченными органами в области санитарного благополучия населения.*

#### **Зона энергообеспечения:**

#### **Основные виды разрешённого использования**

- сооружения электроснабжения;
- сооружения газоснабжения.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты жилищно-коммунального хозяйства.

#### **Зона водоснабжения:**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- водозаборные сооружения;
- водопроводные сооружения.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля.

#### **Зона связи:**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- линии связи;
- волоконно-оптические линии связи;
- АТС.

### **ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования объектов и линейных сооружений внешнего (магистрального) автомобильного транспорта. Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

#### **Основные виды разрешённого использования**

- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- автозаправочные станции.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- пункты охраны правопорядка;

- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

#### **Условно разрешённые виды использования**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

#### **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:**

*Зоны предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- зеленые насаждения;
- лесные массивы;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- пляжи, набережные;
- спортплощадки.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- лодочные и спасательные станции;
- отделения милиции;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- профилактории, санатории, дома отдыха;
- лагеря и базы отдыха;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- аптеки;

- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

### **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

*Зона сельскохозяйственного использования предназначена для обеспечения правовых условий сохранения территорий, занятых объектами сельскохозяйственного использования, ведения сельского хозяйства.*

#### **Зона сельскохозяйственных угодий:**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- карьеры;
- склады.
- 

#### **Иные зоны сельскохозяйственного назначения:**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- объекты сельхозназначения (склады, машинный двор и т. п.).

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- склады.

##### **Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

#### **Зона животноводства:**

### **Основные виды разрешённого использования**

- животноводческие объекты;

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- склады.

### **Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

## **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

*К зонам специального назначения относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения кладбищ, водозаборных, очистных и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

### **СН – 1. Зона ритуального назначения:**

*Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.*

### **Основные виды разрешенного использования:**

- действующие кладбища.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парковки автомобильного транспорта.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты.

### **СН – 2. Зона складирования и захоронения отходов:**

*Зона СН-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков скотомогильников.*

### **Основные виды разрешенного использования:**

- скотомогильники;



- полигоны ТБО.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов;
- вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;
- зеленые насаждения;
- инженерные коммуникации.

**Условно разрешенные виды использования:**

- захоронения;
- крематории.

**Статья 69. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки.

По мере их разработки указанные параметры включаются в настоящие Правила как дополнения к ним.

**Статья 70. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Допускаются следующие виды использования памятников истории и монументального искусства:

- экскурсионный показ;
- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;
- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта,

2. Реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

3. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

**Статья 71. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

**3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:**

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

- объекты постоянного проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;

- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:**

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:**

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил:**

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на

водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

## **Статья 72. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется**

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Мордовия, уполномоченными органами местного самоуправления Краснослободского муниципального района Республики Мордовия или постановлением Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в соответствии с федеральными законами.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, перечисленные в статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Правилам землепользования и застройки «Нормативно-правовые акты»**

#### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ**

##### ***Кодексы***

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 18.07.2011);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2011 № 65-ФЗ);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 07.02.2011 г. №4-ФЗ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 18.07.2011);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 18.07.2011);
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ (ред. от 18.07.2011);
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 18.07.2011).

##### ***Федеральные Законы***

- Федеральный [Закон](#) от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный [Закон](#) от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (в ред. от 12.07.2011) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный Закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ (ред. от 11.07.2011) «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости»;
- Федеральный [Закон](#) от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный [Закон](#) от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ (в ред. от 18.07.2011) (с изм. и доп. вступающим в силу с 01.08.2011) «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный [Закон](#) от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 23.07.2008) «О землеустройстве»;
- Федеральный [Закон](#) от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный [Закон](#) от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный [Закон](#) от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 01.07.2011) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный Закон от 07 июля 2003 г. № 112-ФЗ (ред. от 21.06.2011) «О личном подсобном хозяйстве»;
- Федеральный Закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «О Государственном Кадастре недвижимости»;
- Федеральный Закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 26 декабря 1995 № 209-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О геодезии и картографии».

***Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы***

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 г. с изменениями от 02.02.02);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 г. № 384 (ред. от 15.06.2009) «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
- Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 (ред. от 27.11.2010) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
- Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 (ред. от 29.12.2008) «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;

- Постановление Правительства РФ от 07.11.2008 г. № 822 (ред. от 15.02.2011) «Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 1.02.2006 г. № 54 (ред. 25.04.2011 г. № 318) «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Постановление Правительства РФ от 18.06.2007 г. № 377 «О правилах проведения землеустройства»;
- Постановление Правительства РФ от 29.12.2008 г. № 1061 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 г. № 688 «Об утверждении Правил установлен на местности границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 30.10.2007 г. № 370 (ред. 29.11.2010) «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения»;
- Приказ Министерством регионального развития РФ от 10.05.2010 г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 14.12.2009 г. № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 08.04.2010 г. № Д23-1219 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 г. № Д23-490 «По вопросу разъяснения норм земельного законодательства»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 16.03.2010 г. № Д23-860 «Об аренде земельных участков»;
- Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.03. 2003).

### ***Строительные нормы и правила (СНиП)***

- СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91\* Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНиП 2.04.07-86\* Тепловые сети»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;

- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

#### ***Санитарные правила и нормы (СанПиН)***

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

#### ***Свод правил по проектированию и строительству (СП)***

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

### **ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ**

- Закон Республики Мордовия от 23.03.1998 г. № 7-3 (ред. от 22.10.2004 г. № 75-3) «О порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Мордовия»;
- Закон Республики Мордовия от 12.03.2009 г. № 23-3 (ред. от 05.05.2011 г. № 18-3) «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия»;
- Закон Республики Мордовия от 20.02.2002 г. № 4-3 (ред. от 07.07.2003 г. № 35-3) «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность»;
- Закон Республики Мордовия от 07.06.2003 г. № 4-3 (ред. от 17.11.2009 г. № 88-3) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия»;
- Закон Республики Мордовия от 20.05.2008 г. № 25-3 (ред. от 30.09.2008 г. № 79-3) «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений и городского округа Саранск в Республике Мордовия»;
- Закон Республики Мордовия от 28.12.2004 г. № 125-3 (ред. от 18.10.2010) «Об установлении границ муниципальных образований Краснослободского муниципального района, Краснослободского муниципального района и наделении их статусом сельского поселения, городского поселения и муниципального района»;
- Постановление Правительства Республики Мордовия от 28.09.2009 г. № 406 «Об особо охраняемых территориях Республики Мордовия»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия, утверждены постановлением Правительства Республики Мордовия от 29 декабря 2008 года № 612;
- Решение Совета депутатов Краснослободского муниципального района Республики Мордовия от 18.08.2010 г. № 28 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Краснослободском муниципальном районе Республики Мордовия»;
- Устав Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия (принят в ред. решения Совета депутатов от 10 июля 2009 года № 24) (ред. от 29.12.2010 г.);
- Генеральный план Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района.



## **НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

### ***Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России***

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.;
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74).

### ***Инструкции, справочники, рекомендации***

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков».

Ведомость рабочих чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Карта границ зон с особыми условиями использования территории Сивиньского сельского поселения (М 1:25 000)	
2	Карта градостроительного зонирования Сивиньского сельского поселения (М 1:25 000)	
3	Карта границ зон с особыми условиями территории с. Сивинь (М 1:2 000)	
4	Карта градостроительного зонирования с. Сивинь (М 1:2 000)	

**Состав специалистов, принимавших участие в подготовке проекта правил землепользования и застройки:**

Главный инженер проекта Неретина Е.В.

Начальник производственного (проектного) отдела Русаков А.В.

Картограф Фролова В. А.

Инженер-проектировщик Драч М.В.

Юрисконсульт Викторова Н.П.

Авторы выражают искреннюю признательность за предоставленные материалы и помощь в работе Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, руководству администрации Краснослободского муниципального района, ответственным работникам районных и ведомственных служб, за оказанную помощь и поддержку.

**Структура и состав проектных материалов Правил землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района**

№№ томов	№№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей		Комплектация по томам, листам	Примечание
Том I	<b>Пояснительная записка (материалы по обоснованию)</b>		100	
	Раздел 1	Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования		
	Раздел 2	Карты градостроительного зонирования. Карты границ зон с особыми условиями использования территории		
	Раздел 3	Градостроительные регламенты		
Том II	<b>Графическая часть</b>		4	
	№ 1.	Карта границ зон с особыми условиями использования территории Сивиньского сельского поселения. (М 1:25000)		
	№ 2.	Карта градостроительного зонирования Сивиньского сельского поселения. (М 1:25000)		
	№ 3.	Карта границ зон с особыми условиями использования территории с Сивинь. (М 1:2000)		
	№ 4.	Карта градостроительного зонирования с Сивинь. (М 1:2000)		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Правила землепользования и застройки  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Графическая часть  
(М 1:25000, М 1:2000)  
Том II**

**2011**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского  
поселения Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Правила землепользования и застройки  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Графическая часть  
(М 1:25000, М 1:2000)  
Том II**

**Директор:  
Главный инженер проекта:**

**С.Н. Суринова  
А.В.Русаков**

**2011**







**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Генеральный план  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Пояснительная записка**

**Том I**

**2011**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского  
поселения Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Генеральный план  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Пояснительная записка  
Том I**

**Директор:  
Главный инженер проекта:**

**С.Н. Суринова  
Е.В. Неретина**

**2011**

**Структура и состав проектных материалов генерального плана  
Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района**

№№ томов	№№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей		Комплектация по томам, листам	Примечание
Том I	<b>Пояснительная записка (материалы по обоснованию генерального плана)</b>		105	
	Раздел 1	Анализ современного состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития		
	Раздел 2	Положение о территориальном планировании		
	Раздел 3	Перечень мероприятий по территориальному планированию. Обоснование предложений по территориальному планированию и этапы их реализации		
	Раздел 4	Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и описание мероприятий по их предотвращению		
Том II	<b>Графическая часть</b>		12	
	№ 1.	Схема расположения Сивиньского сельского поселения в Краснослободском муниципальном районе РМ. (БМ)		
	№ 2.	Карта (схема) современного использования территории (опорный план). (М 1:25000)		
	№ 3.	Карта (схема) комплексной оценки развития территории. (М 1:25000)		
	№ 4.	Карта (схема) транспортной и инженерно-технической обеспеченности территории поселения. (М 1:25000)		
	№ 5.	Карта (схема) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. (М 1:25000)		
	№ 6.	Карта (схема) ограничений территории поселения. (М 1:25000)		
	№ 7.	Карта (схема) генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района РМ (основной чертеж). (М 1:25000)		
	№ 8.	Карта (схема) современного использования территории с. Сивинь (опорный план). (М 1:2000)		
	№ 9.	Карта (схема) транспортной и инженерно-технической обеспеченности территории с. Сивинь. (М 1:2000)		
	№ 10.	Карта (схема) ограничений территории с. Сивинь. (М 1:2000)		
	№ 11.	Схема градостроительного зонирования с. Сивинь. (М 1:2000)		
	№ 12.	Карта (схема) генерального плана с. Сивинь (основной чертеж). (М 1:2000)		

ВВЕДЕНИЕ .....	6
РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ПРОБЛЕМ И НАПРАВЛЕНИЙ ЕЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ .....	<b>Ошибка! Залкада не определена.</b>
Глава 1. Особенности размещения Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия в групповой системе населённых мест .....	114
Глава 2. Общая оценка природных ресурсов и условий территории .....	115
Глава 3. Инженерно-геологическая характеристика .....	116
Глава 4. Демографический прогноз численности населения .....	120
Глава 5. Планировочная организация территории поселения и населенных пунктов, входящих в состав поселения .....	24
5.1. Жилые территории и жилой фонд. ....	25
5.2. Размещение общественно-деловых объектов (учреждения и предприятия социального и культурно-бытового обслуживания).....	27
5.3. Размещение производственных предприятий и объектов (промышленные и коммунально-складские территории).....	32
5.4. Территории сельскохозяйственного использования.....	37
5.5. Размещение объектов специального назначения .....	37
5.6. Природный комплекс и озеленение территории .....	38
Глава 6. Транспортная инфраструктура (улично-дорожная сеть и транспорт) .....	39
6.1. Внешний транспорт и дороги.....	39
6.2. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание .....	39
Глава 7. Инженерная инфраструктура .....	41
7.1. Водоснабжение .....	136
7.2. Водоотведение.....	43
7.3. Теплоснабжение .....	45
7.4. Газоснабжение .....	45
7.5. Электроснабжение.....	46
7.6. Телефонизация (связь) .....	48
Глава 8. Анализ состояния окружающей среды и природного комплекса .....	50
8.1. Анализ экологических проблем и природных особенностей территории.....	51
8.2. Оценка санитарного состояния и очистки территории .....	52
8.3. Оценка состояния атмосферного воздуха и мероприятия по улучшению воздушного бассейна.....	57
8.4. Оценка состояния подземных и поверхностных вод .....	60

8.5. Оценка состояния природного комплекса и предложения по улучшению ландшафта .....	66
8.6. Оценка состояния и мероприятия по охране почв .....	68
8.7. Оценка влияния физических факторов на окружающую среду .....	73
8.8. Оценка размещения и эксплуатации коммунальных объектов .....	74
8.9. Планируемые мероприятия по улучшению состояния окружающей среды .....	75
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ.....	77
Глава 9. Цели и задачи территориального планирования.....	77
Глава 10. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования .....	80
РАЗДЕЛ 3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ЭТАПЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ. ....	83
РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА И ОПИСАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ .....	92
Глава 11. Чрезвычайные ситуации природного характера .....	92
Глава 12. Чрезвычайные ситуации техногенного характера .....	97

## **ВВЕДЕНИЕ**

Генеральный план Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия – градостроительная документация, разработка которой предусмотрена Градостроительным кодексом РФ.

Генеральный план выполняется в соответствии с Муниципальным контрактом от 26.12.2009г.

Генеральный план Сивиньского сельского поселения (в дальнейшем – ГП) является комплексным градостроительным документом, охватывающим все подсистемы жизнедеятельности поселения: природно-ресурсную, производственную, сельскохозяйственную, социальную, инженерно-транспортную, рекреационно-туристическую подсистему, экологическую ситуацию, охрану окружающей природной среды, охрану памятников истории и культуры, пространственно-планировочную структуру и функциональное зонирование территории.

Цель данной работы состоит в выявлении конкретных условий и ограничений по использованию территории для расселения и различных видов хозяйственной деятельности.

Основополагающая задача ГП – сочетание пространственной организации среды обитания с интересами постоянных жителей, предпринимателей и инвесторов при сохранении природно-экологического каркаса территории поселения.

Одно из первых мест перед административными органами республиканского уровня и местного самоуправления занимает задача выявления предпосылок устойчивого социально-экономического развития территории.

В этой связи данную работу следует рассматривать как составную часть информационной базы для принятия как стратегических, так и оперативных управленческих решений, направленных на улучшение условий жизнедеятельности населения поселения градостроительными средствами.

Применительно к Сивиньскому сельскому поселению эти условия могут быть сформулированы следующим образом:

выявление благоприятных условий для развития предпринимательской и инвестиционной деятельности в сферах промышленного производства, сельского хозяйства, рекреации и других хозяйственных секторов с учетом территориальных, транспортных и прочих ресурсных особенностей;

совершенствование социальной инфраструктуры системы поселений;

развитие дорожно-транспортной инфраструктуры, инженерного оборудования, благоустройства и защиты территории от негативных природных процессов;

улучшение экологических и санитарно-гигиенических условий развития территории.

Состав и содержание проекта отвечают требованиям Градостроительного кодекса РФ.

ГП представляется в электронном виде, разработан в программной среде ГИС «MapInfo».

Разработка современного ГП в электронном виде, кроме традиционно решаемых задач создания градостроительной документации, формирует основу информационного обеспечения градостроительной деятельности, позволяющую иметь комплексную информационную систему территориального зонирования, территориальных ресурсов и регламентов их использования.

В последующем это позволит сформировать единое информационное пространство, на базе которого возможна организация постоянного мониторинга территории сельских поселений.

На момент разработки генерального плана имеются документы территориального планирования Республики Мордовия и Краснослободского муниципального района.

Генеральный план Сивиньского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия разработан в существующих границах сельского поселения на период 15 лет.

Разработка генерального плана вызвана новыми экономическими условиями, сложившимися за последнее десятилетие в стране, изменением градостроительной базы:

1. Процессы разгосударствления и демократизации общества, установления рыночных

механизмов хозяйствования, происходящие в России, привели к острой необходимости, с одной стороны, установления порядка в использовании территории, и с другой стороны – в пополнении знаний о перспективных направлениях развития сельских территорий, о возможности устойчивого развития. Сегодня продолжается начатая после перестройки реформа административно-правовой базы (вступление в силу ФЗ-131 «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 06.10.2003 г), которая затрагивает сферу управления, градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства и другие сферы, напрямую влияющие на разработку генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского района Республики Мордовия.

2. Разработанный генеральный план учитывает то, что социально-экономическая база градостроительных решений определяется не директивными указаниями, а основывается на анализе экономического и культурного потенциала, которым обладает Сивиньское сельское поселение Краснослободского муниципального района Республики Мордовия.

3. Отличительная особенность новых условий состоит в том, что градостроительное развитие осуществляется за счет многих источников (преимущественно частных инвестиций в строительство, а не только за счет государственного финансирования, как было раньше). Это заставляет при разработке градостроительных решений учитывать не только общественные и государственные интересы, но и интересы рынка: спрос на землю и объекты недвижимости, предпочтения и платежеспособность населения, иные рыночные закономерности развития сельских территорий.

Разработка настоящего проекта проводится в соответствии с действующими законами РФ, нормативными документами и местными территориальными актами, в том числе учтены требования таких документов как:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации №136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года N 200-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года N 7-ФЗ СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;
- Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 1998 г. N 1420;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

- СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- РД 45.120-2000 «Нормы технологического проектирования. Городские и сельские телефонные сети»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 2.1.7.1038-01 Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов;
- НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны».

При обосновании вариантов решения задач территориального планирования рассмотрены три модели – инерционная, инвестиционно–консервативная и инновационная, за основу выбрана последняя. В генеральном плане определена градостроительная возможность, в первую очередь, использования муниципальных земель для целей строительства без нарушения экологического равновесия с определением границ водоохранных зон, границ охранных и санитарно-защитных зон существующих и проектируемых объектов производственного и коммунального назначения.

#### **Базовая градостроительная документация:**

- Схема территориального планирования Республики Мордовия (институт ФГУП РосНИПИ Урбанистики, 2007-2008 гг.);



## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ПРОБЛЕМ И НАПРАВЛЕНИЙ ЕЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

### Глава 1. Особенности размещения Сивиньского сельского поселения

#### Краснослободского муниципального района

#### Республики Мордовия в групповой системе населённых мест.

Краснослободский муниципальный район, в состав которого входит Сивиньское сельское поселение, расположено в северо-западной части Республики Мордовия. Краснослободский район граничит на севере – с Ельниковским, на востоке – со Старошайговским, на юго-востоке – с Кадошкинским, на юге – с Ковылкинским, на западе – с Атюрьевским, на северо-западе – с Темниковским. Территория района составляет 1379,3 км<sup>2</sup>, протяженность с запада на восток – 65



*Рисунок 1. Схематическая карта Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района Республики Мордовия*

км, с севера на юг – 37 км. Краснослободск соединен с Саранском автомобильной дорогой (107 км). Сивиньское сельское поселение расположено в восточной части Краснослободского района. Законом Республики Мордовия от 28 декабря 2004 года № 125-З<sup>1</sup> были установлены границы Сивиньского сельского поселения<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> С изменениями, внесенными Законом Республики Мордовия от 27.11.2008 № 114-З

<sup>2</sup> Картографическое описание границы Сивиньского сельского поселения произведено от левого верхнего угла схематической карты и идет по ходу часовой стрелки с учетом прилегающих территорий смежных муниципальных образований.

От т. А до т. Б граница идет по реке Сивинь до впадения в нее реки Модаевка, далее - по реке Модаевка 1500 м, затем - от реки Модаевка по окраине леса 2500 м на юго-восток, далее - по северо-восточной окраине урочища Болото Серебряное, далее - на юго-восток по контуру пашни около 2000 м до урочища Максимово Болото, далее - по реке Грузнолейка, далее - на восток по грунтовой дороге до урочища Лес Манухин, далее - по реке Визляйка до урочища Лемдяйское поле, затем - по северной окраине урочища Лемдяйское поле до ручья Скол.

От т. Б до т. В граница идет по ручью Скол около 900 м на юго-восток, далее - на юг по грунтовой дороге через лес около 1850 м до реки Сивинь, далее - по реке Сивинь, до впадения в нее реки Патра, далее - по реке Патра 4850 м.

От т. В до т. А граница идет около 500 м на юго-запад по реке Патра, далее - по грунтовой дороге через лес на запад около 4100 м, далее - на север по реке Авгура около 4550 м, далее - на запад по пастбищам на северо-запад около 3560 м до реки Илиндур, далее - по реке Илиндур до впадения ее в реку Сивинь.

## Глава 2. Общая оценка природных ресурсов и условий территории

Климат Краснослободского района умеренно континентальный, с теплым летом и умеренно суровой зимой. Среднегодовая температура воздуха изменяется от  $+3,5^{\circ}\text{C}$  до  $+4,0^{\circ}\text{C}$ . Средняя температура самого холодного месяца (января) изменяется в пределах от  $-11,5^{\circ}\text{C}$  до  $-12,3^{\circ}\text{C}$ , отмечаются понижения температуры до  $-47^{\circ}\text{C}$ . Средняя температура самого теплого месяца (июля) от  $+18,9^{\circ}\text{C}$  до  $+19,8^{\circ}\text{C}$ , максимальная  $+37^{\circ}\text{C}$ .

Ниже приведены климатические характеристики по данным СНиП 23-01-99 (Строительная климатология, Москва, 2000), для г. Саранска.

Таблица 1 – Температурный режим.

Месяцы	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
$t^{\circ}$	-12,3	-11,7	-5,9	4,8	13,1	17,3	19,2	17,7	11,6	4,1	-3,0	-8,7	3,9

Абсолютный максимум температур составляет  $+39^{\circ}\text{C}$ , абсолютный минимум –  $-44^{\circ}\text{C}$ . Отрицательные температуры наблюдаются в течение пяти месяцев. Температура воздуха наиболее холодной пятидневки –  $-30^{\circ}\text{C}$ , температура воздуха наиболее холодных суток –  $-34^{\circ}\text{C}$ .

Максимальная из средних скоростей ветра зафиксирована по южному румбу в январе, и достигает 6,9 м/сек, минимальная – зафиксирована по северному румбу в июле и составляет 0 м/сек. Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха  $8^{\circ}\text{C}$  или менее составляет 5,8 м/сек.

<sup>3</sup>населенные пункты Сивиньского сельского поселения находятся в зоне 30 минутной транспортной доступности до г.Краснослободска.

Согласно СНиП 23-01-99, табл. №№2, 3, преобладающее направление ветра за июнь-август – северное, за декабрь-февраль – южное.

Для построения розы ветров в таблице приведены повторяемости ветра и штилей в различные периоды года (в %).

Таблица 2 - Повторяемость ветра и штилей

Направление ветра	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
Теплый период IV-X	11	8	6	9	17	20	15	14	12

Холодный период XI-III	9	6	5	12	31	20	10	8	10
Год	10	7	6	10	23	20	13	11	11

Данные по повторяемостям ветра и штилей взяты из «Справочника по климату. Ветер» (Гидрометиздат).

По количеству выпадающих осадков Сивиньское сельское поселение расположено в зоне достаточного увлажнения.

За год выпадает 516 мм осадков (г. Саранск), из них 361 мм (70%) – за апрель-октябрь и 155 мм (30%) – за ноябрь-март. Суточный максимум осадков – 128 мм (СНиП 23-01-99).

В течение многолетнего наблюдения отмечались периоды большего и меньшего увлажнения. Отклонение в сторону минимальных и максимальных значений составляет 120-180 мм. Распределение осадков по территории Республики Мордовия изменяется незначительно.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца составляет 83%, наиболее теплого месяца – 69%.

Количество летних осадков преобладает над зимними за счет их интенсивности.

За год наблюдается 144 дня со снежным покровом; его средняя высота 33 см, максимальная – 74 см.

В среднем за год наблюдается 50 дней с метелями, которые преобладают при южных и юго-западных ветрах, и скорости ветра 6-9 м/сек.

Нормативная глубина промерзания глинистых и суглинистых грунтов – 155 см, супесей и мелких песков – 180 см.

### **Глава 3. Инженерно-геологическая характеристика**

### **Глава 3. Инженерно-геологическая характеристика**

#### **Рельеф.**

Рельеф Краснослободского района равнинный, центральная часть района характеризуется как низинная. На участке между г. Краснослободск и с. Новая Карьга распространены болота. Рельеф западной части района более высокий и крутой (абсолютные отметки от 200 м до 220 м), восточная же часть не отличается резко абсолютными отметками, но территория более пологая. Можно сделать вывод, что практически вся территория района подвержена развитию оползневых процессов. В центральной и восточной частях исследуемой территории оползни, возможно, возникают из-за действия подземных вод, их близкого расположения к поверхности. В восточной части оползни могут развиваться из-за крутых склонов вдоль долин рек Мокши и Урей, а также более мелких речек.

#### **Гидрография, гидрология.**

Территория Краснослободского района относится к бассейну р. Мокша. Мокша, вторая по величине река Мордовии, является правым притоком Оки. Наиболее крупные притоки Мокши на территории Мордовии - Исса, Сивинь, Уркат, Сатис, Урей, Большой Аксел.

Гидрографическая сеть Сивиньского сельского поселения представлена Сивинь, Колопалей, Серебрянка, Авгура, Визляйка, Скал.

Таблица 3.

Название	Местоположение	Впадает	Бассейнов	Речной	Речной	Длина	Водосбор
----------	----------------	---------	-----------	--------	--------	-------	----------

			ый округ	бассейн	подбассе йн	водоток а	ная площадь
Сивинь	-	река МОКША в 338 км от устья	Окский бассейнов ый округ	Ока	Мокша	124 км	1830 км <sup>2</sup>
Авгура	48 км по лв. берегу р. Сивинь	река СИВИНЬ в 48 км от устья				31 км	185 км <sup>2</sup>

Таблица 3 составлена по данным Государственного водного реестра.

Реки бассейна Мокши, расположенные в Окско-Донской низменности, протекая в условиях равнинного рельефа, образуют широкие долины с хорошо развитыми поймами и надпойменными террасами. Они имеют преимущественно спокойное течение и в летний период несколько полноводнее.

Гидрологический режим рек характеризуется высоким весенним половодьем, низкой летне-осенней меженью, нарушаемой в дождливые годы двумя-тремя паводками, и устойчивой зимней меженью.

Питание рек смешанное. Распределение стока внутри года в соответствии с климатическими факторами и факторами подстилающей поверхности неравномерно и характерно для рек лесостепной зоны: снеговое – 60-80%, дождевое – до 10%, грунтовое – 15-30%.

Весенний подъем уровня начинается еще в период ледостава в третьей декаде марта – начале апреля. Спад сравнительно медленный. Заканчивается половодье в середине мая – начале июня. Его продолжительность составляет в среднем полтора-два месяца, в отдельные годы больше. Максимум весеннего половодья наступает обычно в первой половине апреля, на реках с более крупными водосборами несколько позднее – во второй его половине.

Высота половодья зависит от площади бассейна, колеблется в широких пределах и составляет от 2–3 м на малых реках до 4–7, реже 10 м, на средних и больших реках.

Максимальный расход половодья в 10-25 раз выше среднего годового.

Дождевые паводки на реках и водотоках района в летне-осенний период наблюдаются не ежегодно, но иногда случаются по нескольку раз в год. Преобладающее количество высоких дождевых паводков (40-60%) наблюдается в мае-июне, а наименьшее в августе-сентябре. Продолжительность дождевых паводков составляет 3-15 суток.

Летне-осенняя межень устанавливается обычно к середине мая–первой половине июня. Заканчивается летне-осенняя межень в середине сентября, октябре и очень редко в ноябре. Продолжительность межени в разные годы различна и изменяется в широких пределах – от 60 до 180 дней.

Минимальный сток на реках наблюдается в период летне-осенней и зимней межени. Наименьший сток обычно бывает в зимний период.

Ледовые явления начинаются с образования заберегов и наступают в среднем в первой половине ноября. Замерзают реки в конце октября – начале ноября, вскрываются – во второй половине апреля – начале мая. Устойчивый ледовый покров держится 4–5 месяцев. Толщина льда достигает 85 см, а в суровые зимы – 115 см.

По происхождению озерные впадины района преимущественно речные (пойменные озера). Они представляют собой отчленившиеся от основного русла рукава или протоки - остатки бывших излучин - и имеют продолговатую извилистую или подковообразную форму (Чувикса, Кадым, Треугольное и др.).

Большую часть искусственных водоемов составляют пруды, созданные на балках, оврагах и в верховьях рек. Назначение их в основном мелиоративное и противозерозионное. Используются они так же для рыбозаведения.

Искусственные водоемы – водохранилища являются водоемами комплексного использования. Все водохранилища сезонного регулирования, с земляными низконапорными плотинами.

Все пруды созданы для орошения, но в настоящее время пруды и водохранилища в мелиоративных целях (для орошения земель) в основном не используются, а служат только для

рекреации и любительского рыболовства.

Болота и заболоченные земли распространены преимущественно в поймах рек, встречаются в пониженных местах оврагов и балок, особенно в их верховьях и образуются в связи с избытком атмосферных осадков или выходом на поверхность грунтовых вод в районах с затрудненными условиями поверхностного стока или полным его отсутствием.

### **Геологическое строение, тектоника.**

Район располагается в пределах восточной части Русской равнины. В геологическом строении территории принимают участие осадочные породы палеозойского, мезозойского, кайнозойского возраста. Геологическое строение территории Краснослободского района подверглось длительному и сложному процессу развития. Со среднего протерозоя начинает формироваться осадочный чехол. Палеозойские породы включают девонские, каменноугольные и пермские образования.

На территории района распространены каменноугольные отложения, которые выходят на дневную поверхность в долинах рек Мокша (северная часть района) и Сивини (восточная часть района). На всей остальной территории каменноугольные отложения перекрыты более молодыми образованиями. Каменноугольные образования представлены доломитизированными известняками и доломитами, в разной степени трещиноватые, наблюдаются прослои глин и мергелей. Мезозойские отложения представлены на территории района меловой и юрской системами. Юрские отложения распространены в центральной части района, в бассейнах рек Мокша и Сивинь, а также вдоль рек Кивчей и Урей. Представлены глинами, песками, алевроитами с прослоями мергелей, песков и глинистых сланцев. Выходят на поверхность по крутым склонам р. Мокша.

Меловые отложения слагают междуречные пространства Краснослободского района, представлены глинами, песками и песчаниками с прослоями мергелей и песка, конгломератами, опоками. Кайнозойские отложения представлены породами неогенового возраста. Неогеновые накопления распространены в западной части исследуемого района и представлены песками и глинами.

Четвертичные отложения представлены на всей территории района. Они повсеместно перекрывают коренные породы. По возрасту четвертичные отложения подразделяются на нижне-, средне-, верхнечетвертичные и современные (голоценовые) образования.

Нижнечетвертичные отложения слабо изучены на территории района. Более хорошо исследованы аллювиальные, озерные, элювиально-делювиальные образования, которые вскрыты отдельными скважинами в долинах крупных и средних рек.

Среднечетвертичные отложения вскрыты в древних эрозионных врезках долин рек Мокша и Сивинь. Они включают аллювиальные, озерные и делювиальные, моренные, озерно-ледниковые и флювиогляциальные образования. Ледниковые отложения наиболее распространены в бассейне Мокши (центральная часть исследуемого района), они сильно изменены, особенно левобережье Мокши экзогенными процессами, конкретно действием оползневых процессов.

Флювиогляциальные отложения распространены в северо-восточной части района, они представлены серыми, светло-коричневыми кварцевыми песками разной крупности с прослоями песчаных глин. Аллювиальные и элювиально-делювиальные отложения образуют надпойменные террасы рек Мокши и Сивини и других рек, слагают прилегающие междуречные пространства. Представлены галькой местных пород в мелких кварцевых песках с прослоями глины.

Наибольшее распространение среди голоценовых образований на территории района имеют делювиальные отложения. Они формируются в результате действия безрусловых склоновых потоков, образующихся при падении атмосферных осадков и при таянии снега. Таким образом, особенности развития территории Краснослободского района в неоген-четвертичное время привели к обособлению вторичной моренной и водно-ледниковой равнин. Водно-ледниковые и вторичные моренные равнины существенно различаются по морфологии склонов. Если в первых

преобладают пологие и слабо расчлененные склоны, то во вторичных моренных равнинах значительна доля крутых склонов, сильно расчлененных овражно-балочной сетью. Склоны имеют выпукло-вогнутый профиль..

### **Гидрогеологические условия.**

На территории Краснослободского района, в пределах участка работ развиты подземные воды, заключенные в оползневых, элювиально-делювиальных, флювиогляциальных отложениях, в песчаных прослоях нижнего мела и в песчаной толще нижней юры.

Основную роль в гидрогеологических особенностях района играет водоносный горизонт в песчаном прослое нижнего мела. Водовмещающими породами являются пески от мелкозернистых до пылеватых и глинистых. Водоупором служат плотные нижнемеловые глины. Водоносный нижнемеловой терригенный горизонт приурочен к более возвышенным частям изучаемой территории, воды которого дренируются склонами долин и оврагов, питают водоносные горизонты элювиально-делювиальных и флювиогляциальных отложений, а также водоносный горизонт среднеюрских отложений.

Таким образом, на всей территории описываемого участка прослеживается гидравлическая взаимосвязь всех водоносных горизонтов.

### **Экзогенные геологические процессы.**

Этим процессам, угрожающим жилым или промышленным сооружениям внутри населенных пунктов или за их пределами, являются в данном поселении эрозионные процессы, оползни, карстовые процессы, заболачивание, подтопление подземными водами.

Наибольшее территориальное распространение в Краснослободском районе имеют эрозионные процессы. В результате эрозии формируются линейно вытянутые формы рельефа - овраги, балки и др. Особенно сильно расчленены оврагами левобережье Мокши. Овраги часто имеют V-образную форму с высотой склонов до 40 м. На склонах под действием временных водотоков формируются рытвины и промоины. Глубина рытвин достигает 1 м, у промоин она увеличивается до 4 м, длина - от нескольких десятков до 200 - 300 м. Растущая овражная сеть причиняет значительный вред сельскому хозяйству, уменьшая полезную площадь пахотных земель

Широкое распространение на территории района имеют оползни – смещение вниз по склону рыхлой горной породы под влиянием силы тяжести, особенно при насыщении рыхлого материала водой. На территории района наиболее активно оползни развиваются на левобережье Мокши, меньше – в пределах склонов долин рек Сивини, Уреи, Кивчея. Они тяготеют к участкам разгрузки подземных вод, подмываемых склонов, долин рек и бортов оврагов и балок, крутых склонов. Встречаются блоковые оползни, но более широкое распространение имеют поверхностные или оплывины с глубиной залегания поверхности скольжения до 1 – 1,5 м и высотой стенок отрыва от 0,6 м. Оползневые склоны имеют протяженность до 2 – 3 км, древним оползням свойственны циркообразные формы и террасовидными уступами. Они большей частью задернованы, но встречаются также свежие, с обнаженными стенками отрыва, крутизна которых составляет 45 – 60°. Поверхность оползневых накоплений бугристая, с общим наклоном к руслу или тальвегу. Разрушительный характер процессы оползания имеют в г. Краснослободск.

В Краснослободском районе распространены карстовые формы рельефа. Карстовые процессы развиваются в области распространения ассельских и верхнекаменноугольных пород. Западины карстового происхождения представляют собой чашеобразные углубления, иногда заполненные водой. Западины имеют округлую форму с пологими и плоскими склонами с диаметром до 20, иногда до 50 м.

Заболачивание территории Сивиньского сельского поселения обусловлено положительным балансом влаги, высоким стоянием уровня грунтовых вод, на локальных участках относительно

плоским рельефом. Болота и заболоченные участки образуются в результате подпора грунтовых вод, в поймах рек и речек, в пониженных участках равнины, в тальвегах овражно-балочной сети, особенно, в их верховьях, на слабопроницаемых грунтах. Среди заболоченных территорий преобладают низинные, отдельными пятнами встречаются переходные и верховые. В настоящее время отмечается прогрессирующий характер заболачивания территории со средней скоростью торфообразования 0,2-0,7 мм в год.

Подтопление подземными водами. Литологическое строение зоны аэрации является одной из основных причин техногенного подтопления значительной части территории вдоль реки Мокша. Наиболее частые проявления процесса наблюдаются на участках Сивиньского сельского поселения, где мощность зоны аэрации не превышает 2,0-3,0 м.

Основными причинами подтопления являются:

а) естественные – наличие в верхней части разреза фильтрационно-анизотропных суглинков и супесей, подстилаемые водоупорными отложениями;

б) техногенные – нарушение естественного стока поверхностных вод, нарушение рельефа, значительные утечки из водонесущих коммуникаций, отсутствие или неудовлетворительная работа существующих дренажных систем, значительное уменьшение площадей свободного испарения.

В результате воздействия перечисленных причин в толще суглинистых грунтов формируется техногенный водоносный горизонт, с глубиной залегания уровня грунтовых вод от 0,3 до 0,5 м. Все это оказывает серьезное влияние на существующие здания и сооружения, а именно подтопления подвалов и техподполий, размокание фундаментов и стен, сокращение срока эксплуатации.

#### Глава 4. Демографический прогноз численности населения

Численность населения Сивиньского сельского поселения на 01.01.2009 г. составила 526 человек (1,98 % населения Краснослободского муниципального района), из них, в с. Сивинь - 504 человека, д. Среднее Поле – 22 человека. Площадь сельского поселения – 55,34 км<sup>2</sup>. На территории Краснослободского района (1379,4 тыс. км<sup>2</sup>) проживает 26521 чел. Плотность населения района составляет 19,7 чел/км<sup>2</sup> (в Республике Мордовия – 32,2 чел/км<sup>2</sup>), Сивиньского сельского поселения – 9,5 чел/км<sup>2</sup>.

Из общей численности постоянного населения в отраслях социальной сферы занято 96 человек, основном по обслуживанию летних детских оздоровительных лагерей и дома отдыха «Сивинь». Всего на территории поселения расположено 5 лагерей. В других отраслях занято 164 человека и выезжают за пределы поселения на работу – 16 человек. Демографическая ситуация характеризуется снижением численности населения. Основная причина – это сокращение рождаемости.

Таблица 4 - Численность населения по основным возрастным группам по Сивиньскому сельскому поселению и Республике Мордовия на 1.01.2009 г.

Возрастной состав населения	По Сивиньскому сельскому поселению	По Республике Мордовия
-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------

Возрастной состав населения		По Сивиньскому сельскому поселению		По Республике Мордовия	
		Чел.	%	Чел.	%
Численность постоянного населения на начало года		<b>526</b>	<b>100</b>	<b>840391</b>	<b>100</b>
в т.ч.	мужское	250	47,5		
	женское	276	52,5		
Лица младше трудоспособного возраста		72	13,7	121290	14,4
Лица трудоспособного возраста		276	52,5	531286	63,2
Лица пенсионного возраста		178	33,8	187815	22,4

Из таблицы 4 мы видим, что в Сивиньском сельском поселении наблюдается меньшее количество лиц трудоспособного возраста, чем по Республике Мордовия. И наоборот, лиц пенсионного возраста в Сивиньском сельском поселении больше, чем по Республике Мордовия. Таким образом, население считается старым.

Таблица 5 – Динамика численности населения

Наименование	на 01.01. 2008 г.	на 01.01. 2009 г.
Общая численность населения, чел.	522	526
Число родившихся	5	4
Число умерших	20	21
Естественный прирост по годам, чел.	-15	-17

В Сивиньском сельском поселении наблюдается отрицательный естественный прирост, число умерших превышает число родившихся. Показатель продолжительности жизни по республике составляет 66 лет.

Расчет численности населения проводится по коэффициенту естественного роста с учетом предпосылок демографического роста и миграции.

$$H = N * (1 + n / 100)^T, \text{ где}$$

H – расчетная численность населения;

N – численность населения существующая;

n – коэффициент ежегодного изменения;

T – расчетный период.

Расчетный срок (20 лет):

$$H = 526 * (1 + 1 / 100)^{20} = 642 \text{ человек}$$

Принимается:

- численность населения на расчетный срок – 642 человек;

При расчете численности населения на расчетный срок учитывались следующие допущения:

- возможность повышения численности населения при исполнении мероприятий по жилищному и социальному развитию;
- выполнение мероприятий программы по переселению граждан РФ;
- выполнение мероприятий программы по доступному жилью для граждан РФ;
- близкое расположение сельского поселения к районному центру г. Краснослободск (т.е. возможность перемещения городского населения в сельское поселение).

В Схеме территориального планирования (СТП) Республики Мордовия, рассматриваются два прогнозных сценария, которые легли в основу прогнозов численности населения Республики Мордовия:

- инерционный сценарий Госкомстата России, который даёт почти линейные пессимистические прогнозы, по которым численность населения обречена на постоянное сокращение;



- инновационный сценарий численности населения, который предполагает, что форсированное развития всех сфер деятельности Республики Мордовия последнего десятилетия продолжится в будущем.

Демографический прогноз, представленный в СТП Республики Мордовия, принимает во внимание тенденцию уменьшения численности населения в 2009-2015 г.г., но дальнейший ход развития процессов рассматривает циклическим.

При расчетах перспективной численности населения района в соответствии с инновационным сценарием демографического развития принимались во внимание следующие факторы:

- активная политика привлечения мигрантов, реализация Государственной программы по переселению в Республику Мордовия, в соответствии с которой, Краснослободский муниципальный район определён одним из десяти муниципальных районов, принимающих переселенцев;

- перспективы создания рабочих мест;

- увеличение объемов трудовой миграции и сельскохозяйственного переселения (в том числе за счет изменения принципов учета).

Несмотря на то, что основным источником формирования прогнозной численности населения остается естественный прирост (убыль) населения, который дает 2/3 составляющей от общей численности, наиболее динамичным компонентом прогнозной численности будет миграция населения.

Социально - экономическое развитие поселения за последние годы определялось теми основными направлениями и тенденциями, которые сформировались в экономике страны в целом. За период социально-экономических потрясений наблюдались бюджетный и финансовый кризисы, спад товарного производства в промышленности и сельском хозяйстве, снижение уровня жизни основных слоев населения, безработица. В настоящее время наметился постепенный переход экономики из депрессионного состояния в состояние стабилизации.

В экономике поселения ведущее место принадлежит сельскому хозяйству, на долю, которой приходится более 50 % в общем объеме валовой продукции, выполненных работ и услуг.

#### Выводы:

1. Наблюдается устойчивая депопуляция населения района, которая обусловлена низкой рождаемостью, не обеспечивающей естественный прирост населения, смертностью, превышающей уровень рождаемости, миграционным оттоком населения. Таким образом, естественная убыль не компенсируется механическим приростом.

2. Сокращение численности населения, вероятно, будет иметь место и в дальнейшем, при устойчивой тенденции старения населения. Следовательно, следует учитывать численное сокращение трудовых ресурсов и потребность в дополнительных социальных затратах на жизнедеятельность лиц пенсионного возраста.

3. В условиях падения естественного воспроизводства населения механический приток будет являться определяющим в формировании населения района, оказывая влияние на изменения в численности, национальном составе и половозрастной структуре.

4. Сложившаяся тенденция депопуляции населения является главной проблемой развития социальной сферы, как в районе, так и в республике в целом. Существующие высокие показатели естественной убыли населения не позволяют рассчитывать на резкий перелом в демографической ситуации в ближайшее время.

Ближайшей задачей является сдвиг основных демографических процессов в сторону улучшения, а затем, в дальнейшем, переход к естественному воспроизводству населения.

#### Мероприятия по улучшению демографической ситуации:

1. Выполнение государственных программ по обеспечению доступным жильем и реформированию и модернизации ЖКХ.

2. Модернизация производств, увеличение производственных площадей, которые повлекут увеличение доходов населения, создание новых рабочих мест, привлечение в поселение кадров из других регионов.

3. Развитие сферы туризма, которая также повлечет увеличение благосостояния жителей, рост количества рабочих мест.

4. Создание предпосылок для развития малого предпринимательства.

5. Поддержка и развитие социальной сферы, а именно:

- сохранение и развитие системы единого образовательного пространства;
- обеспечение качественной равнодоступной бесплатной медицинской помощью;
- создание условий для роста культурного уровня населения;
- усиление адресной поддержки социально незащищённых слоев населения;

6. Оказание содействия переселению граждан в Сивиньское сельское поселение из других регионов.

## **Глава 5. Планировочная организация территории поселения и населенных пунктов, входящих в состав поселения**

На территории Сивиньского сельского поселения расположено два населенных пункта – с. Сивинь, д. Среднее Поле. Сивинь, село, центр сельской администрации в Краснослободском районе. Население в основном мордва-мокша. Расположено на р. [Сивини](#), 2 км от автодороги Саранск — Краснослободск и 76 км от г. Саранска.

В современной инфраструктуре села имеются:

- Администрация Сивиньского сельского поселения;
- СОШ;
- Дом Культуры;
- отделение связи;
- библиотека;
- церковь;
- магазин;
- санаторий;
- пионерские лагеря.

В границах населенных пунктов расположены объекты:

*- Инженерной инфраструктуры.*

ЛЭП 35 кВ; 10кВ; 0,4кВ.

Газопровод низкого давления;

*- Капитального строительства.*

ГРП;

Трансформаторные подстанции.

Вышки связи.

За границами населенного пункта расположены объекты:

*- Капитального строительства.*

Водонапорные башни;

*- Специального назначения.*

кладбища;

*- Инженерной инфраструктуры.*

ЛЭП 35кВ; 110 кВ

Отвод от магистрального газопровода; межпоселковая сеть газопровода

- *Транспортной инфраструктуры.*

Автомобильные дороги с твердым покрытием;

Улучшенные грунтовые дороги;

Грунтовые дороги;

Полевые и лесные дороги;

Просеки;

Мосты.

Цель градостроительного регулирования социального развития поселения – повышение качества (комфортности) среды проживания населения по:

необходимому размеру и качеству жилья;

по разнообразию и доступности культурно-бытовых услуг;

по доступности и благоустройству мест отдыха.

Развитие социальной сферы хозяйственного комплекса поселения в новых социально-экономических условиях возможно при широком внедрении в эту сферу рынка с использованием средств населения, при гарантированном обеспечении минимальных государственных социальных стандартов за счет средств органов самоуправления.

Приоритетными направлениями социальной сферы в поселение являются жилищное и культурно-бытовое строительство.

### **5.1. Жилые территории и жилой фонд.**

Обеспечение населения качественным жильем является одной из важнейших социальных задач, стоящих перед муниципалитетом. Капитальное исполнение, полное инженерное обеспечение, создание предпосылок для эффективного развития жилищного строительства с использованием собственных ресурсов – это приоритетные цели в жилищной сфере.

*Муниципальная жилищная политика* – совокупность систематических решений и мероприятий, направленных на удовлетворение потребностей населения в жилье.

Перечень вопросов в сфере муниципальной жилищной политики, решение которых обеспечивают муниципальные органы власти:

- учет (мониторинг) жилищного фонда,

- определение существующей обеспеченности жильем населения муниципального образования,

- установление нормативов жилищной обеспеченности, учитывающие местные условия муниципального образования,

- организация жилищного строительства (вопросы его содержания относятся к жилищно-коммунальному комплексу) за счет всех источников финансирования,

- формирование нормативно-правовой базы в жилищной сфере.

Для сельского поселения актуальной проблемой является замена ветхого фонда новым капитальным, с проведением реконструктивных мероприятий жилых кварталов и упорядочением селитебной территории.

#### **Проблемы**

Остро встает проблема ветхого жилья и нового строительства. Коллективному индивидуальному жилищному строительству мешает отсутствие или нехватка инженерной инфраструктуры (электроснабжения, водоснабжения, газификации).

#### **Направления развития жилищного строительства.**

При планировании решения вопросов, связанных с обеспечением потребности населения в жилищном фонде выделяются следующие направления:

1. Строительство нового жилья на свободных территориях;
2. Повышение качества жилья за счет:
  - а) сноса ветхого жилого фонда;
  - б) строительства нового, капитального ремонта и реконструкции муниципального жилого фонда;
  - в) полного инженерного обеспечения жилого фонда, независимо от формы собственности.
3. Обеспечение условий безопасности и санитарного благополучия проживания в существующем жилом фонде.

Данные направления необходимо учитывать при реализации целевых областных программ: Республиканская целевая программа «Жилище», «Социальное развитие села», «Комплексная и компактная застройка населённых пунктов», «Реформирование жилищно-коммунального хозяйства» и других.

## **5.2. Размещение общественно-деловых объектов (учреждения и предприятия социального и культурно-бытового обслуживания)**

К учреждениям и предприятиям социальной инфраструктуры относятся учреждения образования, здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения, учреждения культуры и искусства, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, научные и административные организации и другие учреждения и предприятия обслуживания.

Наличие и разнообразие объектов обслуживания, их пространственная, социальная и экономическая доступность, являются важными показателями качества жизни населения.

Месторасположение учреждений социальной сферы показаны на карте (схеме) комплексной оценки развития территории.

Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения Сивиньского сельского поселения:

- средняя общеобразовательная школа;
- больница;
- отделение связи;
- церковь;
- почта;
- магазин;
- санаторий;
- детские оздоровительные лагеря (5 шт.)

Современный уровень обеспеченности населения учреждениями культурно-бытового обслуживания сведены в таблицу 6.

Таблица 6 - Современный уровень обеспеченности населения учреждениями культурно-бытового обслуживания

№ п/п	Наименование	Един. измерения	Норматив на 1000 жит.	Сущ. мощнос ть	Требуемая мощность на сущест. население	Фактич. обеспечен ность, %	Примечан ие
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Учебно-воспитательные учреждения</i>							
1	дошкольные учреждения	мест	85%	-	38	-	отсутству ет
2	общеобразовательная школа	мест	100% детей школьног о возраста		91		Сущ.
3	Средние специальные учебные заведения	мест	11,6	-	6	-	Сущ.
4	Внешкольные учреждения	мест	10%	-	9	-	отсутству ет
5	ДЮСШ	мест	20%	-	18	-	отсутству ет
<i>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</i>							
6	Поликлиники	посещ. в смену	по заданию на проектиро вание	-	10	Н.д	ФАП
7	Молочная кухня	порция в сутки	4 порции в сутки на 1 ребенка до 1 года	-	-	-	отсутству ет
8	Раздаточный пункт молочной кухни	М <sup>2</sup> общ.пл.	0,3 м <sup>2</sup> общей площади на ребенка до 1 года	-	-	-	отсутству ет
<i>Физкультурно-спортивные сооружения</i>							
9	Спортивные залы общего пользования	М <sup>2</sup> пл.пола	200	-	106	-	отсутству ет
<i>Учреждения культуры и искусства</i>							
10	Клубы	мест	100	-	53	-	Сущ.
11	Библиотека	объект	1	1	1	100	Сущ.
<i>Учреждения торговли и общественного питания и бытового обслуживания</i>							
12	Магазины продовольственных товаров	М <sup>2</sup> торг.пл.	100		53		Сущ

№ п/п	Наименование	Един. измерения	Норматив на 1000 жит.	Сущ. мощность	Требуемая мощность на сущест. население	Фактич. обеспеченность, %	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
13	Магазины непродовольственных товаров	М <sup>2</sup> торг.пл	200		106		Сущ.
	Итого магазинов	М <sup>2</sup> торг.пл	300		159		
14	Предприятия общественного питания	мест	40	-	21	-	столовая
15	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. мест	7	-	4	-	отсутствует
16	Баня	мест	7	-	4	-	отсутствует
<i>Административно-хозяйственные, финансовые учреждения и организации</i>							
17	Администрация	объект	по заданию на проектирование	1	1	100	сущ
18	Отделение связи (почта, телеграф, телефон)	объект	по нормам и правилам министерств связи РФ	-	1	-	сущ
19	Отделения и филиалы сберегательного банка РФ	1 операц. место на 1-2 тыс. жителей	1	-	1	-	сущ
<i>Предприятия сервиса, жилищно-коммунального хозяйства</i>							
20	Гостиница	мест	6	-	3	-	отсутст.

Расчет потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения на перспективу приведен в таблице 7.

Таблица 7 - Расчет потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения на перспективу

Население на перспективу – 642 чел.

Учреждение, предприятие	Единица измерения	Норма обеспеченности	Необходимо по норме (перспектива)	Норма земельного участка	Размер земельного участка на перспективу
Детские дошкольные учреждения	Место	85	55	40	2200
Общеобразовательные школы	учащиеся	100	64	50	3200

Учреждение, предприятие	Единица измерения	Норма обеспеченности	Необходимо по норме (перспектива )	Норма земельного участка	Размер земельного участка на перспективу
Внешкольные учреждения, ДЮСШ	Место	30%	19	-	По заданию на проектир.
ФАП	посещени й в смену	-	По заданию на проектир.	0,2 га	0,2 га
Библиотеки	Объект	1	1	По заданию на проектир.	По заданию на проектир.
Клубы	Место	100	64	По заданию на проектир.	По заданию на проектир.
Спортивные залы	м <sup>2</sup>	200	128	По заданию на проектир.	По заданию на проектир.
Бассейны	м <sup>2</sup>	100	64	По заданию на проектир.	По заданию на проектир.
Магазины прод.	м <sup>2</sup>	100	64	0,4 га на объект	По заданию на проектир.
Магазины непрод.	м <sup>2</sup>	200	128	0,3 га	0,3 га
Предприятия общ. пит	Место	40	26	0,2	0,2
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	7	4	По заданию на проектир.	По заданию на проектир.
Бани	Место	7	4	0,4 га	По заданию на проектир.
Гостиницы	Место	6	4	55 м <sup>2</sup>	220
Отделение связи	Объект	1	1	0,07 га	По заданию на проектир.
Кладбище традиционного захоронения	Га	0,24	0,24	0,24	По заданию на проектир.

### Проблемы.

Старение материальной базы социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства - степень износа основных фондов в здравоохранении, социальном обеспечении, образовании, культуре, ЖКХ составляет от 35 до 50 %, почти сведено к нулю строительство инженерно-коммунального назначения.

Анализ количественных и качественных характеристик действующих объектов социальной инфраструктуры поселения по региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Мордовия позволяет сделать вывод о том, что в социальной сфере поселения существуют две основные проблемы:

1. Дефицит услуг в торговой, физкультурно-оздоровительной, жилищно-коммунальной, учебно-воспитательной сферах.
2. Значительная степень ветхости объектов соцкультбыта.

### **Основные направления социальной политики.**

1. Формирование системы адресного и заявительного характера предоставления социальной помощи нуждающимся в ней группам населения.
2. Улучшение демографической ситуации на основе осуществления мероприятий по снижению уровня смертности населения и созданию предпосылок для стабилизации и роста показателей рождаемости.
3. Обеспечение всеобщей доступности и высокого качества, социальных благ и, прежде всего, медицинского обслуживания общего пользования.
4. Сохранение сети учреждений социальной сферы, укрепление их материально-технической базы.
5. Обновление содержания и методов обучения в средней школе, дифференциация образовательного процесса, комплексное обновление учебно-лабораторной базы образовательных учреждений, информатизация системы образования.
6. Создание условий и стимулов для максимально возможного предотвращения заболеваний и травматизма населения, усиление контроля за охраной труда на производстве.
7. Содействие расширению сети обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов на дому.
8. Создание условий для развития благотворительности и других форм общественной взаимопомощи.

### **Направления развития социального и культурно-бытового обслуживания.**

Учитывая перспективу развития поселения за счет увеличения численности населения до 642 человек и строительства нового жилищного фонда на расчетный срок, проектные решения генерального плана Сивиньского сельского поселения в социальной сфере предполагают следующие мероприятия:

1. Осуществление комплексного строительства жилого фонда и объектов обслуживания с учетом нормативов по обеспечению населения объектами социального обслуживания.
2. Дополнительное строительство объектов обслуживания в связи с уплотнением застройки на застроенных территориях, улучшение качества предоставляемых услуг.

Планируемые мероприятия в социальной сфере.

1. Строительство станции санатория;

Определяющим фактором развития территории в перспективе является развитие оздоровительно – рекреационной зоны, которая представлена летними оздоровительными лагерями и санаторием «Сивинь». В санатории проводится лечение заболеваний нервной,



пищеварительной, сердечно-сосудистой систем, опорно-двигательного аппарата, органов дыхания, нарушения обмена веществ. В лесной зоне расположено 5 летних оздоровительных лагерей.

### **5.3. Размещение производственных предприятий и объектов (промышленные и коммунально-складские территории)**

Традиционных видов деятельности на территории сельского поселения не имеется, т.к. трудоспособное население занято в социальной сфере и других отраслях.

В настоящее время малое предпринимательство на территории поселения представлено частными предпринимателями (ИП, ЧП), занимающимися в основном розничной торговлей.

#### **Проблемные вопросы, требующие решения в настоящее время и в дальнейшей перспективе**

Анализ социально-экономических процессов позволяет определить следующие проблемные вопросы развития поселения, требующие скорейшего решения:

1. Недостаточный уровень эффективности производства и использования хозяйственного потенциала предприятий поселения: загрузка производственных мощностей не превышает 50 %, низок уровень рентабельности, слаба фондоотдача предприятий, неконкурентоспособны отдельные виды производимой продукции, ощущается недостаток инвестиций.
2. Сложное финансовое состояние хозяйствующих субъектов, обусловленное недостатком оборотных средств, низкой платежеспособностью. Наличие просроченной дебиторской и кредиторской задолженности.
3. Наличие задолженности в бюджеты всех уровней и во внебюджетные фонды.
4. Недостаточность государственного влияния в интересах территорий на деятельность предприятий. Необходимость жесткого государственного регулирования тарифов ЖКХ.
5. Низкий уровень развития социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства.
6. Низкий темп роста реальных доходов населения.
7. Наличие безработицы. Реорганизационные процессы на ряде предприятий, связанные с ликвидацией неэффективно работающих производств, ведут к высвобождению работающих на этих предприятиях.

#### **Основные задачи экономической и социальной политики администрации поселения**

1. Обеспечение поступательного социально-экономического развития Сивиньского сельского поселения на основе стабилизации работы предприятий и их экономического роста.
2. Создание благоприятных условий для развития экономики, в т.ч. предприятий промышленности, агропромышленного комплекса, малого предпринимательства.
3. Активизация инвестиционной деятельности на территории поселения.
4. Обеспечение эффективного использования муниципальной собственности.
5. Развитие социально-ориентированной рыночной экономики, обеспечение достойной жизни каждого человека, в т.ч. общедоступность образования, здравоохранения, полноценное духовное культурное и физическое развитие.

6. Содействие занятости и самозанятости населения на основе сохранения имеющихся и создания новых рабочих мест.
  7. Стимулирование деловой активности и трудовой мотивации граждан.
  8. Формирование государственно-патриотического мировоззрения сограждан на основе патриотизма, национальной гордости и достоинства, высокой нравственности и духовности.
  9. Обеспечение личной безопасности граждан и их имущества.
- Реализация поставленных задач предусматривает проведение гибкой социально-ориентированной экономической политики и повышение ее эффективности.

### **Приоритетные направления развития поселения на 2010-2025 г.г.**

Для решения вышеперечисленных проблем Сивиньского сельского поселения администрацией определены приоритетные направления, которые должны оказать позитивное влияние на сложившуюся социально - экономическую ситуацию

1. Развитие агропромышленного комплекса, включая его агрохимическое обслуживание и развитие предприятий переработки с/х продукции; развитие предприятий легкой промышленности, малого предпринимательства.
2. Повышение эффективности управления муниципальным имуществом, в т.ч. развитие земельных отношений.
3. Привлечение инвестиций в реальный сектор экономики.
4. Поддержка всех форм малого предпринимательства, индивидуальной предпринимательской деятельности граждан.
5. Обеспечение надежной работы ЖКХ.
6. Обеспечение бюджетных обязательств работникам бюджетной сферы, а также социальным льготам, субсидиям, пособиям и компенсациям населению.

В ходе реализации Программы администрация поселения должна спланировать проведение работ по следующим направлениям:

1. Промышленность.
  - 1.1. Сохранение и развитие производственного, технологического потенциала промышленности поселения.
  - 1.2. Защита интересов и поддержка эффективных местных товаропроизводителей, обеспечивающих своевременное и в полном объеме исполнение обязательств перед бюджетом.
  - 1.3. Обеспечение рационального использования имеющегося промышленного потенциала для увеличения объемов конкурентоспособной продукции, повышения эффективности производства, снижение безработицы, увеличение и создание новых рабочих мест.
  - 1.4. Обеспечение роста налоговых поступлений и других доходов в бюджет.
  - 1.5. Создание инвестиционной привлекательности поселения.
  - 1.6. Обеспечение контроля за уровнем цен и тарифов на коммунальные услуги и продукцию, отпускаемую промышленными предприятиями для нужд бюджетных учреждений и населения.
  - 1.7. Разработка и реализация программы модернизации системы уличного освещения.

#### **2. Сельское хозяйство.**

Основной целью программы является обеспечение устойчивой и эффективной работы сельхозтоваропроизводителей, увеличение производства сельскохозяйственной продукции. Основными направлениями развития сельского хозяйства являются:

- сохранение и восстановление плодородия почв, увеличение объемов агрохимических мероприятий, увеличение эффективности применения минеральных и органических удобрений;
- внедрение новых сортов с/х культур, совершенствование племенного дела;

- техническое переоснащение с/х производства с привлечением бюджетов всех уровней;
- применение ресурсосберегающих технологий;
- вовлечение инвестиций в сельское хозяйство;
- обеспечение правовой и имущественной защиты сельхозтоваропроизводителей в условиях рынка;
- содействие в распространении передового опыта и эффективное использование имеющихся материально - технических ресурсов.

### 3. Потребительский рынок, платные услуги.

Главной задачей является формирование устойчивой сети торгового, бытового обслуживания, обеспечивающей наиболее полное удовлетворение запросов населения. Основные направления развития потребительского рынка:

- повышение уровня торгового и бытового обслуживания населения;
- обеспечение надлежащего контроля за качеством продаваемых товаров и услуг, культурой обслуживания населения;
- содействие повсеместной организации торгового питания;
- содействие формированию в поселении предприятий, осуществляющих закупку у населения излишков с/х продукции, заготовку дикорастущих плодов и ягод;
- восстановление системы бытового обслуживания населения в новых условиях хозяйствования;
- улучшение торгового обслуживания населения;
- создание конкурентной среды в сфере торговли, общественного питания и услуг;
- содействие проведению сертификации торговых объектов;
- оказание помощи индивидуальным предпринимателям в получении помещений для организации деятельности по оказанию бытовых услуг;
- проведение пропагандистской и разъяснительной работы среди молодежи и неработающих граждан по обучению профессиям: часового мастера, парикмахера, обувщика и др. в сфере бытового обслуживания.

### 4. Малое предпринимательство.

Определить приоритетными следующие виды деятельности малых предприятий и индивидуальных предпринимателей:

- производство, заготовка и переработка с/х продукции;
- производство товаров народного потребления;
- оказание платных услуг населению;
- торговля и общественное питание.

В этих целях произвести:

- разработку мер по развитию малого предпринимательства;
- оказание консультативной, информационной и правовой помощи субъектам малого предпринимательства;
- формирование банка данных свободных производственных площадей для развития малого бизнеса;
- содействие, в распространении передового опыта в развитии малого предпринимательства, участие в проведении конференций, выставок, ярмарок товаров, производимых малыми предпринимателями, индивидуальными предпринимателями;
- развитие кооперативных связей малых предприятий, индивидуальных предпринимателей друг с другом и предприятиями других поселений и районов;
- формирование благоприятного общественного мнения о малом бизнесе.

5. Трудовые отношения, занятость населения.

5.1. Переход от политики содействия занятости к политике сохранения и создания новых рабочих мест.

5.2. Оказание помощи безработным, прежде всего из числа молодежи и подростков, в профессиональном обучении и организации собственного дела.

5.3. Расширение фронта общественных работ с целью более полной временной занятости безработных и учащихся в летний период, расширение сферы деятельности (уборка квартир, мытье окон, уборка улиц и т.п.), создание условий, при которых работодателям будет выгодно использовать безработных на общественных работах.

5.4. Организация эффективной системы подготовки и переподготовки кадров для нужд экономики района, поселения.

5.5. Содействие возвращению в село молодых специалистов, помощь в их трудоустройстве.

6. Управление муниципальной собственностью.

6.1. Ужесточение контроля за деятельностью руководителей муниципальных предприятий, эффективного использования ими прибыли и закрепленного за ними имущества.

6.2. Полное вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемого муниципального имущества и земельных ресурсов с максимальной выгодой для района и поселения.

6.3. Инвентаризация муниципальной собственности и земельных ресурсов анализ эффективности их использования.

6.4. Создание банка данных помещений и земельных участков, которые могут быть использованы для развития малого предпринимательства.

6.5. Разработка мер по повышению эффективности использования муниципальной собственности, определение объектов для использования в качестве залога при получении инвестиционных кредитов для района и поселения

#### **5.4. Территории сельскохозяйственного использования**

Территории сельскохозяйственного использования подразделяются на территории, входящие в состав земель сельскохозяйственного назначения и территории, используемые как сенокосы и пастбища, находящиеся в границах населенных пунктов.

В Сивинском сельском поселении земли сельскохозяйственного назначения занимают существенные территории. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят:

- пашни;
- сельскохозяйственные угодья;
- пастбища;
- сенокосы.

#### **Направления развития территорий сельскохозяйственного назначения.**

В целях развития населенных пунктов планируется перевод земельных участков, прилегающих к границам населенных пунктов из земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений.

#### **5.5. Размещение объектов специального назначения**

В состав объектов специального назначения входят:

- территории кладбищ;
- территории свалок и полигонов складирования ТБО;
- территории снежных свалок;
- территории военных объектов;
- скотомогильники.

### **Свалки и полигоны складирования ТБО**

Полигон складирования ТБО на территории Сивиньского сельского поселения отсутствует.

### **Кладбища.**

В настоящее время на территории Сивиньского сельского поселения расположено 1 сельское кладбище. Санитарно-защитная зона, равная 50 метрам соблюдается.

Местоположение кладбищ с указанием санитарно-защитной зоны приведено на схемах: «Карта (схема) комплексной оценки развития территории. Карта (схема) ограничений территории поселения. Карта (схема) генерального плана. Карта (схема) ограничений территории с. Сивинь. Карта (схема) генерального плана с. Сивинь (основной чертеж)».

### **Скотомогильники.**

Скотомогильник на территории Сивиньского сельского поселения отсутствует

## **5.6. Природный комплекс и озеленение территории**

Природные территории Сивиньского сельского поселения представлены:

- лесными массивами;
- реками;
- озерами;
- прудами;
- незастроенными пойменными территориями и оврагами.

Система зеленых насаждений на территориях населенных пунктов представлена:

- зелеными насаждениями ограниченного пользования (насаждения на приусадебных участках);
- зелеными насаждениями на территориях транспортных и сельскохозяйственных предприятий;
- зелеными насаждениями специального назначения (санитарно-защитные зоны, территории кладбищ, зеленые насаждения водоохранных зон рек, защитные полосы вдоль дорог, озеленение улиц).

Все существующие зеленые насаждения планируется сохранить, произвести санацию территорий, традиционно используемых для отдыха населения.

Участки детских садов и школ необходимо хорошо озеленять для создания благоприятных условий пребывания детей на воздухе.

При одноэтажной застройке необходимо устройство палисадников (посадка многолетних цветов и кустарников).

Особенное внимание следует уделить озеленению санитарно-защитных зон, в частности зоны автодорог.

## **Глава 6. Транспортная инфраструктура (улично-дорожная сеть и транспорт)**

### **6.1. Внешний транспорт и дороги**

#### **Существующее положение**

В состав транспортной системы Сивиньского сельского поселения входит автомобильный транспорт.

Перевозки воздушным транспортом из района не осуществляются из-за отсутствия аэродрома гражданской авиации.

#### **Автомобильный транспорт**

По территории Сивиньского сельского поселения проходят автомобильные дороги федерального значения и местного значения. Центральные улицы с. Сивинь имеют асфальтовое покрытие. Регулярное автобусное сообщение до с.Сивинь отсутствует, только проходящие в Саранск автобусы и газели.

В целом, уровень благоустройства дорог поселения низкий, большая часть дорог нуждается в асфальтированном покрытии.

#### **Проектные предложения**

Необходимо строительство дороги до с. Сивинь. Также необходимо строительство дорог внутри поселения.

### **6.2. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

#### **Существующее положение**

В настоящее время улично-дорожная сеть поселения имеет низкий уровень благоустройства.

Дороги с твердым покрытием нуждается в реконструкции. Частично присутствует система уличного освещения. Недостатком благоустройства улиц является открытый водоотвод и недостаточный радиус закруглений кромок проезжей части на перекрестках. Отсутствие ливневой канализации вызывает необходимость устройства открытой системы водоотвода, что портит внешний вид улиц, создаёт неудобства пешеходам и снижает уровень озеленения и срок службы дороги.

#### **Проблемы.**

Недостатки транспортной системы:

- неудовлетворительное состояние дорог;
- постоянный рост количества транспорта увеличивает потребность в стоянках для кратковременного пребывания и гаражах;
- гаражи размещаются на пригодных для жилищного строительства территориях, в то время как жилая застройка подчас расположена в санитарно-защитных зонах;
- улицы в поселении не благоустроены, тротуары отсутствуют;
- проходящая по территории поселения а/д крайне негативно влияет на экологию населенных пунктов расположенных у этой трассы;
- проходящий большегрузный транспорт вызывают повышенную вибрацию и шум, что сказывается не только на здоровье жителей, но и вызывает повышенный износ дорожного полотна и близлежащих зданий.

#### **Направления развития**

На перспективу в населенных пунктах Сивиньского сельского поселения сохраняется существующая сеть улиц и дорог. На расчетный срок все улицы и дороги благоустраиваются. Проезжая часть улиц и тротуары асфальтируются.

В районе общественного центра следует организовать пешеходные переходы.

**Сооружения транспортного обслуживания (гаражи, автостоянки, предприятия по обслуживанию автомобилей).**

**Существующее положение и проблемы.**

Гаражи для хранения личных автомобилей жителей индивидуальных домов размещаются на приусадебных участках.

Станции технического обслуживания автомобилей размещаются на приусадебных участках.

**Направления развития**

Размещение мест хранения личных автомобилей на территории малоэтажной и усадебной застройки предусматривается на индивидуальных приусадебных участках.

## **Глава 7. Инженерная инфраструктура**

### **7.1. Водоснабжение**

#### **7.1.1. Водоснабжение населенных пунктов**

##### **Существующее положение**

Источником водоснабжения Сивиньского сельского поселения являются подземные воды.

Схема водоснабжения населенных пунктов следующая: вода из артезианских скважин насосами I подъема подается в водонапорные башни (высота ствола башни – 10 м), из которых далее поступает в сеть к потребителям.

Часть жителей с. Сивинь пользуется водой из водоразборных колонок и индивидуальных колодцев.

Состояние водопроводных сооружений и сетей неудовлетворительное. Для обеспечения каждого дома питьевой водой в необходимом количестве и требуемого качества необходимо выполнить значительный объем работ по капитальному ремонту и реконструкции водопроводных сетей и сооружений, строительству новых сетей и сооружений, в том числе станций водоподготовки.

##### **Проектное предложение**

На перспективу для водоснабжения существующего жилья и планируемой индивидуальной застройки жилыми домами, оборудованными водопроводом, канализацией с ванными и местными водонагревателями в каждом населенном пункте Сивиньского сельского поселения проектом предлагается бурение дополнительных (при необходимости) артскважин, и подключение новой застройки к существующей системе водоснабжения.

В населенных пунктах Сивиньского сельского поселения, где на расчетный срок запроектированы кварталы индивидуальной жилой застройки, водоснабжение предлагается осуществлять по двум вариантам.

Первый вариант.

Строительство централизованной системы водоснабжения (бурение артезианских скважин, строительство водонапорных башен и устройство разводящих водопроводных сетей).

Второй вариант.

Владельцы (застройщики) по согласованию с органами надзора при получении разрешительных документов могут заказать и выполнить работы по сооружению артскважин для группы домов или индивидуально на своих участках.

Реализация любого из вариантов зависит от темпов застройки и финансовых возможностей застройщиков.

Существующие сети водопровода по мере их износа подлежат перекладке с заменой трубы и колодцев на новые из современных материалов. Также необходимо выполнить реконструкцию водонапорных башен и артезианских скважин, и запроектировано строительство станции водоподготовки.

Кроме того, по скважинам, качество воды в которых не соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01, должны быть разработаны и реализованы меры по достижению показателей качества воды, соответствующих указанному выше документу.

Водоснабжение сельскохозяйственных и промышленных предприятий на территории Сивиньского сельского поселения проектом предлагается осуществлять от собственных источников (артскважин).

### **7.1.2. Противопожарное водоснабжение**

В населенных пунктах предусматривается объединение противопожарного хозяйственно-питьевого водопровода. Расчетный расход воды на наружное пожаротушение и расчетное количество одновременных пожаров принимается в соответствии с таблицей 5 СНиП 2.04.02-84\*, исходя из характера застройки и проектной численности населения. Расчетная продолжительность тушения одного пожара составляет 3 часа (п. 2.24 СНиП), а время пополнения противопожарного запаса 24 часа (п. 2.25 СНиП). Противопожарный расход определяется суммарно на пожаротушение жилой застройки и промышленных предприятий.

Для сельских населенных пунктов:

На первый этап развития и на планируемый срок, принимается один пожар в населенном пункте, с расходом воды на наружное пожаротушение 5 л/сек.

Требуемый противопожарный запас воды составит:  $(3 \times 5 \times 3600) : 1000 = 54 \text{ м}^3$ .

#### **Проектное предложение**

На перспективу пожаротушение в Сивиньском сельском поселении предусматривается из пожарных водоемов и существующих прудов. Расходы воды на наружное пожаротушение приняты в соответствии со СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

На территории сельскохозяйственных предприятий Сивиньского сельского поселения необходимо соорудить пожарные резервуары емкостью 25 – 30 м<sup>3</sup> для хранения неприкосновенного запаса воды на пожаротушение, также возможно использование в качестве пожарных водоемов существующие пруды.

## **7.2. Водоотведение**

### **Существующее положение**



Система централизованного водоотведения в Сивиньском сельском поселении отсутствует.

Жилая застройка населенных пунктов в основном оборудована выносными туалетами с выгребными ямами. Сточные воды от частных жилых домов и общественных зданий, имеющих водопроводные вводы от уличных сетей, отводятся в выгреб на приусадебных участках или непосредственно на рельеф в пониженные места. То же относится и к жилым домам, снабжающимся водой от водоразборных колонок или шахтных колодцев.

Стоки от предприятий поступают в накопители (выгреб) и спецмашинами вывозятся в отстойники.

### **Проектное предложение**

На расчетный срок в связи с повышением степени комфортности существующей жилой застройки и планируемой застройкой жилыми домами, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, принимается увеличение водоотведения бюджетными организациями, промышленными предприятиями и частными предпринимателями на 15 % в соответствии со СНиП 2.04.03-85\* "Канализация. Наружные сети и сооружения" (п.2.9)

На перспективу в каждом населенном пункте Сивиньского сельского поселения проектом предлагается создание централизованной системы водоотведения. Для этого необходимо строительство биологических очистных сооружений производительностью не менее 150 м<sup>3</sup>/сут, устройство канализационных сетей с подключением выпусков от жилых домов, с последующим сбросом очищенных стоков, при этом не исключено строительство канализационной насосной станции.

Существующие приусадебные выгреб, сливные емкости должны быть реконструированы и выполнены из водонепроницаемых материалов с гидроизоляцией, а также оборудованы вентиляционными стояками.

В целях сохранности чистоты водоемов необходимо очистку сточных вод перед сбросом в водоемы довести до уровня, отвечающего требованиям и нормам «Правил охраны поверхностных сточных вод от загрязнения сточными водами».

На территории сельхозпредприятий для отвода сточных вод должны быть предусмотрены канализационные сети и отстойники (септики) с последующим вывозом стоков на очистные сооружения ближайших населенных пунктов.

## **7.3. Теплоснабжение**

### **Существующее положение**

Теплоснабжение усадебной застройки осуществляется от поквартирных газовых теплогенераторов, топливом для которых является природный газ. Часть населенных пунктов района, не имеющих природного газа, используют для отопления жилых домов твердое (уголь, дрова) и жидкое топливо.

### **Направления развития систем теплоснабжения**

Теплоснабжение вновь проектируемых индивидуальных домов планируется осуществлять от индивидуальных источников на газовом топливе.

## **7.4. Газоснабжение**

### **Существующее положение**

По территории района проходят магистральные газопроводы, важнейшим из которых является «Уренгой-Помары-Ужгород».

Уровень газификации составляет 48,5 %.

В газифицированных домах установлены индивидуальные газовые водонагреватели различной производительности (в зависимости от площади отапливаемого помещения).

Жители населенных пунктов, в которые природный газ не поступает, используют сжиженный газ для приготовления пищи и горячей воды, а также для отопления жилых домов.

Техническое состояние газового хозяйства (трубопроводы, ГРП) находятся в удовлетворительном состоянии.

### **Направление развития системы газоснабжения**

Система газоснабжения Краснослободского района остается неизменной – от магистрального газопровода «Уренгой-Помары-Ужгород». Потребители района будут получать газ по газопроводам высокого  $P \leq 1,2$  МПа и  $P \leq 0,6$  МПа, а также среднего  $P \leq 0,3$  МПа и низкого давления через соответствующие ГРП и ШРП.

Подача природного газа в Сивиньском сельском поселении предусматривается для целей отопления, приготовления пищи и горячей воды в жилой застройке.

На территории сельского поселения намечается новое жилищное строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов, а также промышленного и сельскохозяйственного производства.

На перспективу ожидается увеличение расхода природного газа. Это произойдет в основном за счет обеспечения газом новой жилой застройки, а также строительства новых производственных котельных различной мощности.

Проектом предусмотрено сооружение ГРП и газопровода высокого давления к проектируемым котельным и к новой жилой застройке.

Новое жилищное строительство предусматривается во всех центрах сельских поселений.

## **7.5. Электроснабжение**

### **Существующее положение**

Электроснабжение потребителей, расположенных на территории Краснослободского района, осуществляется от центров питания энергосистемы ОАО «Мордовэнерго».

В настоящее время электроснабжение сельского поселения централизованное. Схема электроснабжения сельского поселения выполнена с применением ЛЭП напряжением 10 кВ, 35 кВ, 110 кВ.

Техническое состояние электрических сетей Сивиньского сельского поселения удовлетворительное. Износ воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций, находящихся на балансе «Коммунэнерго». Большой процент потерь электроэнергии, в основном на отопление жилых помещений.

### **Направления развития системы электроснабжения**

Проектные предложения выполнены в соответствии с «Инструкцией по проектированию электрических сетей» (РД 34.20.185.-94).

Рост нагрузок в коммунально-бытовом секторе происходит за счет строительства жилых зданий, объектов соцкультбыта, общественных, административных, спортивных сооружений и объектов коммунального хозяйства, а также реконструкции и модернизации существующего жилого фонда. Растет нагрузка и в связи с увеличением уровня электрификации быта в сохраняемом жилом фонде.

Усовершенствование и развитие электроснабжающих сетей связано с тенденцией максимального снижения эксплуатационных затрат и численности обслуживающего персонала и внедрения автоматических и телемеханических устройств, вычислительной техники, блочного

резервирования. Необходимо оснащать оперативно – диспетчерские службы сетей всех напряжений современной аппаратурой телеизмерения – телесигнализации, ПЭВМ. Это позволит повысить эффективность работы аварийной службы, снизить время устранения аварийных ситуаций, а также выполнять многочисленные расчеты, снизить потери электроэнергии за счет оптимизации сетей, повысить экономическую эффективность сетей.

Важное значение в эксплуатации электрических сетей имеют вопросы экономии электроэнергии в сетях, оборудовании и электроприемниках. Одним из главных резервов по экономии является уменьшение потерь электроэнергии в сетях. Снижение потерь в сетях способствует улучшению электросберегающих показателей.

Основные мероприятия по ограничению потерь разделяются на мероприятия, требующие больших капиталовложений и не требующие значительных капиталовложений.

Первые состоят в следующем:

1. Строительство новых центров питания (подстанции высшего напряжения), строительство глубоких вводов.
2. Замена перегруженных трансформаторов на более мощные или установка дополнительных трансформаторов в подстанциях.
3. Замена существующих линий на линии большей пропускной способности, а также включение в сеть компенсирующих устройств.

Мероприятия второго вида имеют организационный характер:

1. Оптимизация мест размыкания неоднородных сетей.
2. Оптимизация уровней напряжения в сети.
3. Перевод генераторов в режим синхронного компенсатора.

Значительные резервы экономии заложены в соблюдении нормативных требований к низковольтным сетям жилых зданий, объектов СКБ и общественных зданий. В жилых зданиях рекомендуется предусматривать оснащение автоматизированными системами учета электропотребления (АСУЭ) с целью постоянного контроля за электропотреблением, дифференцированного по зонам суток тарифа и выявления хищения электроэнергии. Школы, детсады, поликлиники и др. учреждения здравоохранения, следует включать в АСУЭ и оснащать многотарифными счетчиками. Счетчики необходимо устанавливать на всех вводах в общественных зданиях, а также у всех субабонентов, питающихся от вводного распределительного устройства (ВРУ). Общественные здания, имеющие в своем составе пищеблоки, следует оснащать двухтарифными счетчиками.

Основное направление экономии электроэнергии в промышленности сводится к следующим моментам:

1. Совершенствование технологических процессов.
2. Улучшение качественных характеристик технологических процессов.
3. Совершенствование конструкций зданий и сооружений.
4. Рационализация структуры, режимов и эксплуатации осветительных установок.

## **7.6. Телефонизация (связь)**

### **Существующее положение**

Телефонная сеть Краснослободского района эксплуатируется оператором сети электросвязи – Линейно-техническим цехом (ЛТЦ) г. Краснослободска, входящим в состав филиала ОАО «РосТелеком» («ВолгаТелеком») в Республике Мордовия.

Телефонизация сельского поселения осуществляется от автоматических телефонных станций (АТС). В Сивинском сельском поселении имеется АТС на 100 номеров, количество установленных телефонов-71. Все населенные пункты населения обеспечены экстренной связью (таксофонами).

#### Сотовая связь

Сети сотовой подвижной связи в районе, как и во всей Республике, активно развиваются, представляя абонентам местную, междугородную и международную связь (роуминг). Основные операторы сотовой связи, работающие в Республике: «Билайн GSM», «МТС GSM», «Мегафон GSM», «НСС».

Следует отметить, что потребность сельского населения Краснослободского района, как и всего сельского населения Республики Мордовия в телефонной связи и различных информационных услугах, включая возможность доступа во всемирную сеть Интернет, практически удовлетворена.

#### Информатизация

Провайдером, оказывающим населению и предприятиям услуги по представлению доступа в Интернет, IP-телефонии, передачи данных, видеоконференции и др., является ОАО «ВолгаТелеком».

#### Телевещание

В Республике создана региональная сеть цифрового эфирно-кабельного телевидения с использованием стандарта цифрового эфирного вещания DVB-T. В качестве транспортной сети используется зонавая волоконно-оптическая сеть ОАО «ВолгаТелеком».

#### **Направления развития систем связи и информации**

Реализация стратегии развития системы связи и информации на территории Сивинского сельского поселения позволит:

- предоставить населению обширный комплекс услуг связи и информационного обеспечения;
- принимать на бытовые телевизионные и радиоприемники программы регионального и федерального вещания;
- иметь по месту жительства телефонную связь высокого качества и с возможностью сопутствующих услуг, таких как Интернет, кабельное телевидение, видеотелефон, возможность подключения охранных систем.

Главной проблемой является обеспечение всеми видами связи и информации населенных пунктов, удаленных от райцентров.

## **Глава 8. Анализ состояния окружающей среды и природного комплекса**

### **Введение**

Раздел «Охрана окружающей среды» выполнен в составе проекта «Генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия» на основании Инструкции о составе, порядке разработки и согласования раздела «Охрана окружающей среды» и градостроительной документации, и в соответствии с:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»;
- СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест»;
- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- Правилами устройства электроустановок;
- Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов;
- сборником санитарных и ветеринарных правил «Профилактика и борьба с заразными болезнями, общими для человека и животных»;
- Инструкцией о порядке похорон и содержания кладбищ в Российской Федерации, МДС 13-2.2000;
- Рекомендациями по планировке и содержанию зданий, сооружений и комплексов похоронного назначения, МДС 31-10.2004;
- Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агроландшафтных и других земляных работ;
- Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной или иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№372 от 16.05.2000г.).

### **8.1. Анализ экологических проблем и природных особенностей территории**

Современное экологическое состояние территории Краснослободского района определяется воздействием локальных источников загрязнения на компоненты природной среды, а также трансграничным переносом загрязняющих веществ воздушным и водным путем. На фоне

высокой ранимости и длительности восстановления естественных природных комплексов, при организации хозяйственной деятельности проблемы экологии приобретают первостепенное значение.

В соответствии с экологическим районированием Республики Мордовия Краснослободский район входит в зону напряженной экологической обстановки. Антропогенное воздействие обусловлено сельскохозяйственной деятельностью, функционированием небольших промышленных предприятий, и локальными разработками месторождений полезных ископаемых.

Обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности населения, с одной стороны и охрана природы, с другой – важнейшие проблемы развития любого сельского поселения.

Анализ сложившейся экологической обстановки на территории Сивиньского сельского поселения выполняется с учетом различных факторов:

- компонентов ландшафта – растительность, рельеф, геология и гидрогеология, водные ресурсы;
- антропогенных факторов – загрязненность приземного слоя атмосферы, шумовой режим, загрязненность поверхностных грунтовых вод и почвенно-растительного покрова, уровень электромагнитного поля;
- климатических факторов.

При анализе общеэкологической ситуации можно выделить следующие наиболее серьезные проблемы окружающей среды:

- частичное загрязнение водных объектов (отсутствие системы дождевой канализации, выпуск неочищенных сточных вод в водоемы);
- локальные случаи применения ядохимикатов;
- необходимость проведения работ по организации водоохраных зон;
- повышенная рекреационная нагрузка на отдельных участках, прилегающих к селитебной зоне;
- неудовлетворительная работа очистных сооружений;
- отсутствие канализования сельского поселения;
- отсутствие системы сбора и удаления ТБО;
- недостаточное развитие и низкое качество инженерных коммуникаций.

## **8.2. Оценка санитарного состояния и очистки территории**

Система санитарной очистки и уборки территорий населенных мест должна предусматривать рациональный сбор, быстрое удаление, надежное обезвреживание и экономически целесообразную утилизацию бытовых отходов в соответствии с генеральной схемой очистки населенного пункта.

Для обеспечения должного санитарного уровня населенных мест и более эффективного использования парка специальных машин, бытовые отходы следует удалять по единой централизованной системе специализированными транспортными коммунальными предприятиями.

Не утилизируемые отходы промышленных предприятий вывозят транспортом этих предприятий на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и захоронения.

Перечень отходов в период эксплуатации объектов жилой застройки, включает в себя:

- твердые бытовые отходы от жилого фонда;

- твердые бытовые отходы от детского дошкольного учреждения;
- твердые бытовые отходы от школ основного (полного) образования;
- твердые бытовые отходы от предприятий торговли;
- твердые бытовые отходы от объектов обслуживания и прочих нежилых помещений.

Учитывая целесообразность вторичного использования утильных компонентов ТБО, проектом предлагается внедрение на проектируемой территории селективного сбора отходов.

Сельские населенные пункты не имеют регулярной санитарной очистки. Компостируемая часть ТБО перерабатывается на приусадебных участках, а не утилизируемая часть вывозится на несанкционированные свалки, которые имеются в каждом населенном пункте.

С каждым годом происходит увеличение количества отходов, а это приводит к увеличению размеров занимаемой ими территории, росту числа несанкционированных свалок, интенсивному загрязнению почв, поверхностных водоемов и подземных вод, атмосферного воздуха.

Без наличия усовершенствованного полигона ТБО возрастающее количество мусора может вызвать загрязнение больших площадей пахотных земель и участков вдоль дорог, посадок, оврагов, улиц, что может вызвать экологическую катастрофу в районе.

Для оптимизации системы сбора отходов и минимизации затрат на проектируемой территории предлагается установка евроконтейнеров на специальных контейнерных площадках.

Для организации селективного сбора ТБО и для унификации системы сбора отходов и удобства отбора вторичного сырья оптимально использование евроконтейнеров объемом 1,1 м<sup>3</sup> со специальными крышками для сбора макулатуры и пластика.

Периодичность удаления твердых бытовых отходов необходимо согласовать с районной санэпидстанцией.

Количество евроконтейнеров должно быть уточнено при рабочем проектировании.

Согласно СН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест» площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Размещение мест временного хранения отходов производится на стадии рабочего проектирования и согласовывается с районным архитектором и районной санэпидстанцией.

### **Проектные предложения**

Санитарное благоустройство территорий включает в себя сбор и удаление твердых бытовых отходов (ТБО); организацию работ по вывозу мусора; обезвреживание ТБО; уборку городских и сельских территорий.

В соответствии с приложением 11 СНиП 2.07.01-89\*, норма накопления ТБО принимается – 0,3 тонны в год на человека. В соответствии с этой нормой количество ТБО, подлежащее утилизации за год, на первую очередь строительства составит 112,2 тонн.

Учитывая специфический характер сельской местности, количество ТБО, подлежащее утилизации на полигоне, принимается около 40% от расчетного количества ТБО и составит 44,8 тонн на первую очередь.

В соответствии с проектом «Схема территориального планирования Республики Мордовия» на территории района предусматривается размещение мусороперерабатывающего завода.

Все несанкционированные свалки на территории сельского поселения подлежат ликвидации.

Важнейшей задачей является селективный сбор и сортировка отходов перед их удалением с целью извлечения полезных и возможных к повторному использованию компонентов.

Развитие системы селективного сбора ТБО как в городе Саранске, так и распространение этого опыта на всю Республику, может дать не только прибыль от реализации вторсырья, но и уменьшить территории, занимаемые под свалки и полигоны и продлить срок их существования.

Жидкие отходы от индивидуальной неканализованной застройки предусматривается вывозить ассенизационными машинами на сливные станции, которые необходимо строить перед сбросной камерой на площадке очистных сооружений.

В соответствии с приложением 11 СНиП 2.07.01-89\*, количество жидких отходов из выгребов принимается – 2,0 м<sup>3</sup> в год на человека. Количество жидких отходов от не канализованной застройки (100% населения на первую очередь) составит 1408 м<sup>3</sup>/год, на планируемый срок условно принимаем, что вся застройка будет канализована.

До строительства очистных сооружений и сливных станций жидкие отходы могут вывозиться ассенизационными машинами на специально обвалованную территорию на полигоне ТБО, которую необходимо предусмотреть при разработке проекта.

Одной из главных задач является организация строительства водонепроницаемых выгребов, что значительно улучшит санитарное состояние поселений и предотвратит загрязнение грунтовых вод.

### **Захоронения трупов животных**

На территории Сивиньского сельского поселения скотомогильник отсутствует.

Ответственность за соблюдением санитарных норм и требований возлагается на собственника земли, на которой они находятся. Их территории должны быть оканавлены, обвалованы, огорожены, озеленены, оборудованы шлагбаумом и указательными знаками.

Проектом Схемы территориального планирования предусматривается консервация всех скотомогильников на территории района, в первую очередь находящихся в водоохраных зонах.

В дальнейшем для утилизации и уничтожения биологических отходов необходимо использовать только биотермические ямы. Выбор и отвод земельного участка для строительства биотермической ямы проводят органы местной администрации по представлению организации государственной ветеринарной службы, согласованному с местным центром санитарно-эпидемиологического надзора.

В исключительных случаях, при массовой гибели животных и невозможности их транспортировки для утилизации, сжигания или обеззараживания в биотермических ямах, допускается захоронение трупов в землю только по решению Главного ветеринарного инспектора Республики.

Размещение биотермических ям в водоохраных и лесопарковых зонах, в пределах особо охраняемых природных территорий и на территории 1-го и 2-го поясов ЗСО водозаборов питьевого назначения категорически запрещается.

Предлагается утилизацию биологических отходов проводить на Ветеринарно-санитарном утилизационном заводе г. Саранска.

### **Сельскохозяйственные отходы**

К сельскохозяйственным отходам относят: органические отходы животноводства, полеводства и тепличных хозяйств, отходы перерабатывающих сельскохозяйственных производств, а также, применяемые в полеводстве удобрения и т.д.

К числу наиболее распространенных и опасных в экологическом отношении относятся отходы содержания животных и птиц.

Основной используемый способ удаления навоза на сегодня – вывоз его на поля, т.е. возвращение в землю в виде удобрения. Однако при существующих средствах удаления твердых отходов возникает опасность загрязнения почв.

Запрещено сбрасывать навоз на мерзлую землю и снег, чтобы предотвратить последующее смывание навоза талыми водами и попадание в открытые водоемы.

Возникает необходимость в организации мест временного хранения отходов до того момента, когда их можно будет внести в почву. Для этого используют глубокие ямы, устраиваемые в виде резервуаров.

На животноводческих комплексах предлагается построить навозохранилища для приема жидкой фракции от стоков, где будет производиться ее обработка для возможности дальнейшего



использования в качестве удобрения. Твердая фракция будет перерабатываться в компост и также использоваться на полях.

Кроме того, возможно применение новых зарубежных технологий по утилизации отходов от животноводческих комплексов, для чего потребуется приобретение специального оборудования.

### **Первоочередные мероприятия**

В качестве первоочередных мероприятий по развитию системы санитарной очистки в районе предлагается: строительство мусороперерабатывающего комплекса с установками по сортировке утильной фракции, консервация всех скотомогильников и постепенное внедрение на животноводческих комплексах современных методов утилизации отходов.

Для обеспечения экологического и санитарно-эпидемиологического благополучия населения и охраны окружающей среды проектом предлагается:

- ликвидация несанкционированных свалок, с последующим проведением рекультивации территории, расчистка захламленных участков территории;
- проведение рекультивации и санации мест размещения ТБО несоответствующих природоохранным требованиям, территорий существующих скотомогильников;
- строительство мусоронакопительных пунктов для сбора и дальнейшей транспортировки отходов на мусороперерабатывающий завод в г. Саранск (предусмотрено схемой территориального планирования Республики Мордовия);
- сбор и транспортировку ТБО предусмотреть системой несменяемых мусоросборников;
- для сбора отходов использовать стандартные контейнеры небольшого объема. Сравнение основных характеристик контейнеров показало, что наиболее экологичным и экономичным является использование евроконтейнеров объемом 1,1 м<sup>3</sup>;
- для удобства эксплуатации, контейнеры размещать на специальных контейнерных площадках, представляющих собой асфальтированное покрытие размерами 1,5х1,5 м с бордюром и уклоном в сторону проезжей части, возможно ограждение;
- не допускать накопления на проектируемой территории мусора и других видов отходов в количестве, превышающем предельную вместимость мест их временного хранения;
- передачу опасных отходов на переработку или утилизацию осуществлять только по договорам со специализированными предприятиями, имеющими лицензии на осуществление данного вида деятельности в соответствии с Федеральным Законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» №128-ФЗ от 08.08.01г.;
- внедрение системы раздельного сбора ценных компонентов ТБО (бумага, стекло, текстиль, пищевые отходы, пластик и т.д.);
- организация планово-поквартальной системы санитарной очистки населенных пунктов;
- организация уборки территорий населенных пунктов от мусора, смета, снега.

### **8.3. Оценка состояния атмосферного воздуха и мероприятия по улучшению воздушного бассейна**

#### **8.3.1. Анализ состояния атмосферного воздуха**

По степени влияния на здоровье человека основным фактором состояния среды является загрязнение атмосферного воздуха.

Большой вклад в загрязнение атмосферы вносят стационарные источники загрязнения и, прежде всего, объекты теплоэнергетики, работающие на жидком топливе. За зимний период в котельных и печах домов сжигаются десятки тонн мазута, нефти, сотни кубометров дров и ветры разносят повсюду мелкие частицы повсюду образующихся отходов сгорания.

Загрязняющими веществами атмосферного воздуха на территории района являются: взвешенные вещества, диоксид азота, оксид углерода, формальдегид, свинец, оксид серы, углеводороды, сажа.

Для того чтобы достоверно оценить уровень загрязнения атмосферы, проектом предлагается выполнить конкретные замеры выбросов загрязняющих веществ непосредственно у источников с помощью стандартной аппаратуры (различных газоанализаторов).

Интенсивность движения автомобильного транспорта высокая, поэтому загрязнение выхлопами транспортных средств значительное.

#### Характеристика и размеры санитарно-защитных зон

Санитарная классификация существующих предприятий выполнена по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», показана на Картах-схемах: «Ограничений территории поселения. Генерального плана Сивиньского сельского поселения в Краснослободском муниципальном районе (основной чертеж)».

для автомагистралей устанавливаются санитарные разрывы до границы жилой застройки согласно нормам СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

- 100 м от полотна до жилой застройки, для автомобильных дорог общей сети I, II и III категории;

- 50 м от бровки земляного полотна до жилой застройки, для автомобильных дорог общей сети IV категории.

Проектные санитарно-защитные зоны принимаются согласно действующего санитарного законодательства.

Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон должны быть обоснованы проектами санитарно-защитных зон с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждены результатами натурных исследований и измерений.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных

средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

### **Проектные предложения по улучшению состояния атмосферного воздуха**

Проведенный анализ существующего состояния загрязнения атмосферного воздуха показал, что для охраны воздушного бассейна требуется выполнить следующие мероприятия:

- технологические;
- организационные;
- планировочные (расположение проектируемых источников выбросов с учетом господствующих направлений ветра).

Комплекс технологических мероприятий на «расчетный срок» строительства включает:

- посадка вдоль улиц деревьев и кустарников пылеулавливающих пород;
- отвод основных транспортных потоков от мест массовой жилой застройки за счет модернизации и реконструкции транспортной сети населенных пунктов;
- постепенный перевод автомобилей на газ;
- применение каталитических нейтрализаторов, которые способны очищать выхлопные газы от оксида углерода и углеводородов;
- применение высококачественных видов топлива;
- установление контроля за содержанием веществ в выхлопных газах;
- оборудование автозаправочных станций системами закольцовки паров бензина;
- проведение полной инвентаризации стационарных и передвижных источников загрязнения воздушного бассейна, создание единого информационного банка данных источников;

- выявление и рекультивация несанкционированных свалок твердых бытовых отходов, разработка проекта и строительство полигона ТБО удовлетворяющего экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям;

Комплекс организационных мероприятий на «расчетный срок» строительства включает:

- организация лабораторных наблюдений за состоянием загрязнения воздушной среды и замеров уровней шума на территории жилой застройки в зоне санитарной охраны;
- переход на нормирование выбросов (ПДВ) непосредственно на сельхозпредприятиях;
- организация системы контроля за выбросами
- для существующих и планируемых объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, необходимо разработать проекты обоснования размера санитарно-защитной зоны;
- решение вопроса об организации мониторинга загрязнения атмосферного воздуха, с учетом всех источников загрязнения – промышленных, коммунальных, транспорта автомобильного и водного в рамках программ Социально-гигиенического мониторинга.

## **8.4. Оценка состояния подземных и поверхностных вод**

### **8.4.1 Оценка состояния водных объектов**

Территория Краснослободского муниципального района расположена в пределах Волго-Сурского артезианского бассейна.

Гидрографическая сеть Сивиньского сельского поселения представлена реками: Сивинь, Колопалей, Серебрянка, Авгура, Визляйка, Скал.

Гидрологический режим рек Краснослободского района характеризуется наличием высокого весеннего половодья, низкой летне-осенней меженью, нарушаемой в дождливые годы двумя тремя паводками, и устойчивой зимней межени. Весенний подъем уровня начинается еще в период ледостава в третьей декаде марта – начале апреля. Спад сравнительно медленный. Заканчивается половодье в середине мая начале июня. Его продолжительность составляет в среднем полтора два месяца, в отдельные годы больше. Все реки имеют снеговое питание.

Ледовые явления начинаются с образованием заберегов и наступают в среднем в первой половине ноября. Замерзание рек происходит в конце ноября – первой декаде декабря. Устойчивый ледяной покров держится 4 - 5 месяцев. Толщина льда достигает в среднем 85 см, а в суровые зимы – до 115 см.

Основная доля в объеме водных ресурсов области приходится на речной сток.

Качество вод в реках соответствует среднему по республике (категориям «умеренно загрязненные» и «загрязненные»).

Основными источниками загрязнения поверхностных вод сельского поселения являются сельскохозяйственные предприятия. В настоящее время очистные сооружения поселения не обеспечивают надлежащую очистку сточных вод.

#### **8.4.2. Водоохранные зоны водных объектов**

Чрезвычайно важным мероприятием по охране поверхностных вод является организация водоохранных зон и прибрежных защитных полос вдоль водных объектов. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы устанавливаются в соответствии со статьями 6 и 65 «Водного кодекса Российской Федерации» №74-ФЗ от 3 июня 2006 года (с изменениями на 19 июня 2007 года).

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии водных объектов и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Земли в пределах выделенных водоохранных зон и прибрежных защитных полос представляют собой территории строгого ограничения хозяйственной деятельности. В соответствии со статьями 6 и 65 «Водного кодекса Российской Федерации» №74-ФЗ от 3 июня 2006 года (с изменениями на 19 июня 2007 года) в границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод, для удобрения земель;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются:

- проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В пределах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, дополнительно запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Поддержание в надлежащем состоянии водоохранных зон водных объектов и их прибрежных полос возлагается на землепользователей.

Прибрежные полосы должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены. Поддержание в надлежащем состоянии прибрежных полос возлагается на водопользователей.

### **Проектные предложения**

Проектом Генерального плана предлагается комплекс водоохранных мероприятий:

- установление размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос поверхностных водных объектов;
- благоустройство водоохранных зон водных объектов, обеспечение соблюдения требований режима их использования, установка водоохранных знаков расчистка прибрежных территорий;
- прекращение сброса неочищенных сточных вод на рельеф и в водные объекты;
- организация регулярного гидромониторинга поверхностных водных объектов;
- ликвидация стихийных свалок на территории поселения;
- развитие системы бытовой канализации;
- проведение мероприятий по очистке и санации водоемов, расположенных в черте сельского поселения;
- устройство водонепроницаемых выгребов в частной застройке при отсутствии канализации;
- очистка стоков животноводческих комплексов на локальных очистных сооружениях (ЛОС) либо до степени, разрешенной к приему в систему канализации, либо полностью до нормативных показателей, разрешенных к сбросу в водные объекты;
- организация зон рекреации с полным комплексом природоохранных и санитарно-эпидемиологических мероприятий;
- благоустройство территорий жилой застройки и промпредприятий, организация отвода поверхностных вод;
- соблюдение правил использования расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участков, исключающих загрязнение и истощение водных объектов;
- благоустройство и озеленение прибрежных полос.

### **8.4.3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Зоны санитарной охраны (ЗСО), согласно СанПиН 2.1.5.980-00 и 2.1.4.1110-02, организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из подземных, так и из поверхностных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводного канала. Его назначение – защита мест водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения или повреждения. Второй и третий пояса ЗСО включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарные мероприятия должны выполняться:

- в пределах первого пояса ЗСО – органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов;
- в пределах второго и третьего поясов ЗСО – владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

В ЗСО первого пояса:

- запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;
- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

В ЗСО второго пояса:

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
- запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- запрещается применение удобрений и ядохимикатов;
- запрещается рубка леса главного пользования и реконструкции;
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами и учреждениями экологического и геологического контроля.

### **Проектные предложения**

С целью исключения возможности загрязнения подземных вод основного эксплуатируемого горизонта, в соответствии с Республиканской целевой программой «Охрана окружающей среды Республики Мордовия на период до 2010 года» предусматривается тампонирующее бесхозное водонапорных скважин. Для реализации данного проекта необходимо следующее:

- разработка и согласование Проекта ликвидационного тампонажа;
- проведение работ по тампонирующему скважин;
- оформление документов о ликвидации скважин: актов приемки сдачи выполненных работ, актов списания из реестра водозаборных сооружений и снятия с баланса держателя имущества.

Мероприятия по защите подземных вод от загрязнения в соответствии с пунктом 7.4.10 региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Мордовия предусматривают:

- устройство зон санитарной охраны источников водоснабжения (в соответствии с требованиями раздела «Водоснабжение» и приложения 14 нормативов), а также контроль за соблюдением установленного режима использования указанных зон;
- предотвращение загрязнения, засорения подземных водных объектов и истощения вод, а также контроль за соблюдением нормативов допустимого воздействия на подземные водные объекты;
- обязательную герметизацию оголовка всех эксплуатируемых и резервных скважин;
- выявление скважин, не пригодных к эксплуатации или использование которых прекращено, оборудование их регулируемыми устройствами, консервация или ликвидация;
- предотвращение негативного воздействия водозаборных сооружений, связанных с использованием подземных водных объектов, на поверхностные водные объекты и другие объекты окружающей среды;
- предупреждение фильтрации загрязненных вод с поверхности почвы, а также при бурении скважин различного назначения в водоносные горизонты;
- использование водонепроницаемых емкостей для хранения сырья, продуктов производства, химических реагентов, отходов промышленных и сельскохозяйственных производств, твердых и жидких бытовых отходов;
- мониторинг состояния и режима эксплуатации водозаборов подземных вод, ограничение водозабора.

Проектом генерального плана рекомендуется:

- провести паспортизацию всех существующих артскважин;
- выполнение проектов I-III поясов ЗСО для всех артскважин специализированной организацией, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02, СНиП 2.04.02-84;
- соблюдать комплексы режимных мероприятий в I-III поясах ЗСО существующих и проектируемых артскважин, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- строительство бытовой и дождевой канализации;
- тщательное выполнение работ при строительстве водопровода и канализации, исключающих все утечки из линии коммуникаций;
- применение трубопроводов стойких к коррозионному воздействию агрессивных жидких сред;
- устройство водонепроницаемых лотков для отвода дождевых вод, исключающих размыв поверхности земли около зданий и сооружений;
- использование скважин расположенных на территории СЗЗ только для технического водоснабжения;
- организация санитарной очистки территорий, расположенной во II-III поясах ЗСО артскважин, согласно СанПиН 42-128-4690-88.
- замена ветхих участков водопроводных сетей;
- ведение мониторинга подземной гидросферы на водозаборных и техногенных участках.

## **8.5. Оценка состояния природного комплекса и предложения по улучшению ландшафта**

### **8.5.1 Характеристика зеленого фонд**

#### **Формирование системы зеленых насаждений**

Зеленые насаждения занимают важное место в формировании и функционировании поселковой среды. Каждый элемент системы озеленения участвует: в организации территории и формировании архитектурно-художественного облика поселка и деревни; обеспечивает рекреационные потребности населения; защищает от транспортного и другого шума, от выхлопных газов, пыли и вредных выбросов предприятий; регулирует температурно-влажностный, радиационный и ветровой режимы; а также создают условия, способствующие нормальной жизнедеятельности экосистемы поселкового пространства.

В зависимости от сохранности всех природных экосистем и их компонентов, характера и свойств растительности, животного мира и степени урбанизации природный комплекс поселения подразделяется на природные и озелененные территории. Природные территории Колопинского сельского поселения представлены:

- лесными массивами;
- реками;
- прудами;
- незастроенными пойменными территориями и оврагами.

Система зеленых насаждений сельского поселения представлена:

- зелеными насаждениями ограниченного пользования (насаждения на приусадебных участках);
- зелеными насаждениями на территориях сельскохозяйственных предприятий;
- зелеными насаждениями специального назначения (санитарно-защитные зоны, территории кладбищ, зеленые насаждения водоохранных зон рек, защитные полосы вдоль дорог, озеленение улиц).

Наиболее пагубное влияние на растительность в пределах сельского поселения оказывают два основных фактора:

- загрязненность воздушного бассейна и почв;
- рекреационные нагрузки (вытаптывание, создание пожароопасной ситуации, физическое уничтожение).

#### Природные территории

Эффективность экологического воздействия во многом зависит от устойчивости сохранившихся природных экосистем, при этом наибольший природоохранный эффект дают лесные угодья. Лесные массивы благоприятно влияют на очистку атмосферного воздуха, загрязняемого выбросами автомобильным. Лесная растительность – эффективный фильтр, улавливающий пыль и загрязняющие атмосферный воздух вещества, а лесные почвы поглощают многие загрязнители атмосферы – окиси углерода, двуокиси серы, аммиака, некоторых углеродов, паров ртути и др.

Важную роль в улавливании и трансформации загрязняющих веществ играют водоемы, представленные прудами. Прибрежные растения вокруг таких водоемов, также как и сами



водные растения выполняют функцию очистки водоемов. Наличие таких водоемов в сельском округе позволяет очищать и увлажнять атмосферный воздух селитебных территорий вблизи них.

Рекомендуется благоустроить для мест отдыха и рекреации населения, следующие территории:

- западные лесные массивы;
- центральную часть сёл.

#### Озелененные территории

В систему озелененных территорий, выполняющих планировочно-регулятивные функции, входят как естественные массивы, так и искусственно созданные. Озелененные территории не являются устойчивыми, самостоятельно развивающимися сообществами, они нуждаются в постоянном уходе и искусственном восстановлении утраченных элементов.

Защитные полосы вдоль дорог осуществляют очистку атмосферного воздуха от загрязнения выхлопными газами, они также имеют шумозащитный эффект.

Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей вдоль автодорог предусматриваются полосы зеленых насаждений не менее 10м.

Чтобы добиться шумозащитного эффекта от посадки деревьев, полосы должны быть густыми, плотными от земли до вершины, расположенными перпендикулярно направлению звука, а используемые растения иметь крупные листья. В зависимости от эффективности в снижении шума деревья классифицируются следующим образом:

- снижение шума на 5-6дБА – можжевельник, лещина, клен американский, береза, ольха, тополь канадский;
- снижение шума на 6-8 дБА – смородина, сирень обыкновенная, жасмин пушистый;
- снижение шума на 8-10 дБА – калина, горловина, тополь берлинский, липа платанолистная.

Озеленение санитарно-защитных зон сельхозпредприятий направлено на снижение негативного влияния выбросов и улучшение состояния атмосферного воздуха на прилегающих к промпредприятиям территориях.

В зависимости от санитарной классификации предприятий согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона должна быть озеленена:

- не менее 60% площади для предприятий V и IV классов;
- не менее 50% для предприятий II и III классов;
- не менее 40% для предприятий I класса.

При этом со стороны жилой застройки предприятие должно быть ограждено полосой древесно-кустарниковых насаждений.

## **Проектные предложения**

Проектом Генплана рекомендуется:

- омоложение перестойных насаждений;
- санитарная уборка перестойных насаждений для больных древостоев – очагов опасной инфекции;
- предъявление особых требований к подбору устойчивого ассортимента посадочного материала с первоначальной загущенной посадкой для создания защитного микроклимата и условий защищенного грунта;
- обеспечение максимальной приживаемости и выживаемости растений путем правильного подбора ассортимента растительности, тщательного ухода за посадками, надежной их охраны;
- применение новых методов озеленения, основанных на учете местной специфики;
- установка агрегатов по очистке производственных выбросов;
- подбор ассортимента пылеустойчивых и газоустойчивых деревьев, кустарников;
- проведение необходимых планировочных мероприятий в пределах санитарно-защитных зон.

## **8.6. Оценка состояния и мероприятия по охране почв**

### **8.6.1. Загрязнение почв**

Важнейшим для рациональной территориальной организации сельского хозяйства является учет природных условий и факторов, влияющих на эффективность использования земельных ресурсов, кормовой базы и сочетания и пропорции отраслей растениеводства и животноводства.

На большей части Мордовии имеются благоприятные условия для развития многоотраслевого растениеводства и мясомолочного скотоводства с широким набором дополнительных отраслей.

Таким образом, большая часть сельскохозяйственных земель Мордовии отличается высоким и средним потенциальным плодородием.

В целом почвы Мордовии отличаются не совсем благоприятными физико-химическими свойствами. Почти повсеместно сохраняется тенденция деградации почвенного покрова, отражающаяся на продуктивности земель.

Наиболее характерными негативными процессами являются: эрозия пахотных земель, переувлажнение и заболачивание земель, дегумификация почв, зарастание пашни и кормовых угодий кустарником и мелколесьем, деградация пастбищ, загрязнение земель химическими веществами и захламление отходами производства и потребления. Влияние этих негативных процессов приводит к образованию истощённых земель.

Для повышения плодородия почв, обеспечения положительного баланса питательных веществ, получения стабильных урожаев необходимо:

- внесение минеральных и органических удобрений;
- увеличение содержания подвижных форм питательных веществ в почвах;
- уменьшение степени кислотности почв путём внесения известковых удобрений;
- посев бобовых многолетних трав.

Одним из самых неблагоприятных факторов, влияющих на качество почв, является эрозия. Для прекращения действия эрозии почв необходимо заложить защитные лесные насаждения по оврагам и балкам.

Действенным способом борьбы с водной эрозией и образованием оврагов является строительство водохранилищ на балках и в устьях оврагов. Для борьбы со смывом почв используются валы, ограждения, щелевание, кротование. Смытые и намытые почвы склонов и днищ оврагов, балок нуждаются в сохранении естественного растительного покрова из-за повышенной эрозионной опасности. Поэтому их целесообразнее использовать под сенокосы и пастбища с посевом многолетних трав.

Актуальной проблемой является зарастание продуктивных сельхозугодий кустарником и мелколесьем. В этой связи рекомендуется проводить мероприятия по приведению в порядок зарастающих пахотных земель, коренному улучшению лугов и пастбищ. Проведение культуртехнических работ улучшит кормовую базу для животноводства.

Проведенная оросительная и осушительная мелиорации, культуртехнические и противоэрозионные работы в комплексе с агрохимическими мероприятиями послужат одним из важнейших факторов обеспечения воспроизводства плодородия почв.

На данный момент утверждена и осуществляется целевая программа «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов по Республике Мордовия на 2006-2010 годы».

Положение района в бореальной умеренно холодной и центральной лесостепной и степной областях обуславливает сложную структуру его почвенного покрова.

На территории района в большем объёме присутствуют светло-серые лесные и серые лесные почвы (нормальная урожайность по зерновым – 21-23 балла) – западная и центральная части района.

Далее по общему объёму следуют плодородные чернозёмно-карбонатные, тёмно-серые лесные, аллювиальные и торфяно-болотные почвы (нормальная урожайность по зерновым – 27-29 баллов) – северо-западная и юго-западная части района.

Наиболее плодородные оподзоленные чернозёмы, выщелоченные и луговые почвы (более 30 баллов) располагаются, в основном, в восточной части района и, частично, в южной его части.

Ниже приводятся материалы «Методических указаний по оценке сельскохозяйственных угодий Мордовской ССР», выполненные Государственным комитетом продовольствия Мордовской ССР, Саранск, 1991 год.), которые также могут быть использованы при выборе наиболее эффективного использования сельскохозяйственных угодий различных хозяйств.

Гигиеническое и санитарное состояние почвы неудовлетворительное, что определяется продолжающимся загрязнением почвы за счет техногенных выбросов и бесконтрольного поступления токсических промышленных, сельскохозяйственных и бытовых отходов.

Лабораторные исследования почвы свидетельствуют о значительном загрязнении ее как по санитарно химическим, микробиологическим и гельминтологическим показателям. Наличие в пойменных почвах солей тяжелых металлов в концентрации выше фоновых величин указывает на тенденцию накопления токсичных элементов в пахотном горизонте почвы и как следствие, отражается на качестве сельхозпродукции, выпахиваемой в поймах рек.

На загрязнение почвы влияет обработка растений химическими средствами защиты от вредителей и сорняков. При охране почвенного покрова от дальнейшей денатурации и истощения необходимо учитывать уровень загрязнения почвы химическими веществами.

В настоящее время, в Алексеевском сельском поселение, исследование проб почвы на химическое и бактериологическое загрязнение не проводилось.

Согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» на стадии выбора площадки необходимо провести обследование территории проектируемой застройки по химическим, микробиологическим и паразитологическим показателям. Отбор проб должен проводиться из инженерно-геологических скважин.

### **Проектные предложения**

- Все почвы, использующиеся в сельском хозяйстве, на территории муниципального образования нуждаются во внесении органических и минеральных удобрений, известковании, посеве бобовых многолетних трав.

- Действенным способом борьбы с водной эрозией и образованием оврагов является строительство водохранилищ на балках и в устьях оврагов. Для борьбы со смывом почв используются валы ограждения, щелевание, кротование. Смытые и намытые почвы склонов и днищ оврагов, балок нуждаются в сохранении естественного растительного покрова из-за повышенной эрозионной опасности. Поэтому их целесообразнее использовать под сенокосы и пастбища с посевом многолетних трав.

- Необходим комплекс мероприятий по оздоровлению почв. Основными профилактическими мероприятиями на почвах, загрязненных тяжелыми металлами являются:

- улучшение агрофизических свойств почв повышением доз органических и фосфорных удобрений;

- возделывание культур, отличающихся пониженным накоплением тяжелых металлов (бахчевые, картофель, томаты и др.); возделывание технических культур;

- замена почвенного слоя в особенно загрязненных участках населенных пунктов, обработка почв гуматами (производные разложения органических веществ почвы) связывающих тяжелые металлы и переводящие их в соединения недоступные для растений, стимуляцию почвообразовательных процессов с помощью специальных комплексов микроорганизмов – гумусообразователей и пр.;

- для сокращения содержания пыли необходимо увеличение количества и плотности зеленых насаждений.

- Необходима разъяснительная (просветительская) работа среди населения. Используя средства массовой информации, следует рассказать жителям района о необходимости обработки почв, загрязненных тяжелыми металлами, для предотвращения концентрации этих токсикантов в зелени, овощах и фруктах, выращенных на загрязненных участках. Для детоксикации почвы дачных и садовых участков можно использовать любые методы, способствующие увеличению гумусового слоя (внесение органических удобрений, применение эффективных микроорганизмов, биогумуса и др.).

- Для обеспечения охраны и рационального использования в соответствии с пунктом 7.5.10. региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Мордовия, почвы необходимо предусмотреть комплекс мероприятий по ее рекультивации. Рекультивации подлежат земли, нарушенные и (или) загрязненные при:

- разработке месторождений полезных ископаемых;

- прокладке трубопроводов различного назначения;
- складирование и захоронение промышленных, бытовых биологических и пр. отходов, ядохимикатов;
- ликвидации последствий загрязнения земель.
- Порядок выдачи разрешений на проведение внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова, а также приемку и передачу рекультивированных земель, необходимо осуществлять в соответствии с требованиями приказа Минприроды РФ и Роскомзема от 22 декабря 1995 года № 525/67 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»
- Организация и ведение мониторинга по изучению состояния загрязнения почв поселения в санитарно-гигиеническом и эпидемиологическом отношении, а также иловых придонных отложений водоемов. Иметь периодические результаты статистической обработки заболевания населения.
- В зонах повышенного риска, на стадии выбора участка и разработки проектной документации, проведение исследования почвы послойно на различных глубинах. При необходимости доведение качества почвы до требований СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» с их реализацией на стадии строительства.
- Проведение мероприятий по организации рельефа, сбору поверхностных вод в сеть дождевой канализации.
- Проведение работ по инженерной подготовке территории.
- Благоустройство и озеленение территорий в границах проектирования. При благоустройстве территории предусмотреть рекультивацию земли с подсыпкой чистого грунта.
- В качестве подсыпаемых грунтов на площади, свободной от застройки на территории детского сада, спортивных, игровых, детских площадок жилой застройки, площадок отдыха использовать привезенную плодородную почву
- Завоз песка для детских площадок осуществлять с карьеров, прошедших сертификацию.
- Обеспечить соблюдение санитарных норм ведения коммунального хозяйства поселения, чтобы избежать наложения поллютантов промышленного и бытового происхождения. С этой целью:
  - запретить сжигание травы, листьев, мусора и авторезины;
  - запретить мойку автотранспорта в неустановленных местах;
  - запретить складирование бытового и промышленного мусора на несанкционированных свалках;
  - обеспечить организацию отвода дождевых вод;

- обеспечить экстренное устранение выхода на поверхность канализационных стоков при авариях.
- Увеличение количества зеленых насаждений, отдавая предпочтение хвойным породам, кора которых поглощает наибольшее количество тяжелых металлов.
- Практиковать полив поверхности кроны деревьев и асфальтовых покрытий обычной или подкисленной водой, при которой возрастает активность поглощения корой свинца.

## **8.7. Оценка влияния физических факторов на окружающую среду**

К физическим факторам воздействия на окружающую среду относятся шум, электромагнитные излучения, радиация, вибрация и др.

### **8.7.1 Шум**

Оценка влияния шума на рассматриваемую территорию ведется исходя из того, что согласно санитарным нормам, уровень звука на территории жилой застройки, не должен превышать 55 дБА в дневное время суток, 45 дБА в ночное время суток (СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Допустимые уровни шума на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»). Уровни звука на нормируемой территории оцениваются на основе сопоставления существующих уровней звука над допустимыми значениями нормируемых показателей. Величина превышения существующих уровней звука над допустимыми значениями нормируемого показателя позволяет судить о степени нарушения акустического комфорта на территории и о требуемой эффективности мероприятий, направленных на обеспечение снижения уровней внешнего шума до нормативных значений.

Основными источниками внешнего шума на территории Сивиньского сельского поселения являются автомобильный транспорт и электроподстанция.

Для уменьшения шумового воздействия от электроподстанций, расположенных близко к жилой застройке, проектом предлагается проведение шумозащитных конструктивных и планировочных мероприятий, основанных на акустических расчетах. После проведения мероприятий уровень шума в жилье не должен превышать нормативных значений.

Исследование шумовой нагрузки на население не проводилось. Шумовая карта не разработана.

#### **Проектные предложения**

С целью снижения шумового воздействия от автотранспорта и оптимизации его движения проектом предлагается:

- разработка шумовой карты поселения с учетом сложившейся ситуации с комплексом шумозащитных мероприятий;
- содержание дорожного покрытия в надлежащем состоянии и его своевременный ремонт; улучшение качества дорожного покрытия;
- проведение конструктивных шумозащитных мероприятий в жилых домах, находящихся в зоне акустического дискомфорта;
- устройство шумозащитных полос озеленения вдоль дорог, шириной не менее 10м;
- строительство шумозащитных зданий на линии застройки магистральных улиц;
- применение экранирующей застройки нежилого назначения.

### **8.7.2 Источники электромагнитных излучений**

Источниками электромагнитных излучений (ЭМИ), оказывающими влияние на окружающую среду, являются линии электропередач, радио- и телевизионные станции, системы сотовой и спутниковой связи.

Провода работающей линии электропередачи создают в прилегающем пространстве электромагнитные поля (ЭМП) промышленной частоты. Расстояние, на которое распространяются эти поля от проводов линии, зависит от класса напряжения ЛЭП. В целях защиты населения от воздействия ЭМП вдоль трассы высоковольтной линии устанавливается санитарно-защитная зона, размер которой зависит от класса напряженности ЛЭП.

В Колопинского сельском поселение имеются высоковольтные линии (ВЛ) электропередач напряжением 10 кВ. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона устанавливается для ВЛ 330 кВ и выше. В Генплане принят санитарный разрыв по обе стороны от ВЛ напряжением 10 кВ размером 10 м.

Ведется постоянный контроль за уровнем электромагнитного излучения от базовых станций сотовой связи. При изучении интенсивности ЭМИ от базовых станций сотовой связи на территории жилой застройки превышения допустимых уровней не зарегистрировано. Санитарно-защитной зоны для данных объектов, как правило, не требуется.

Местоположение ЭМИ показано на «Карта (схема) современного использования территории, Карта (схема) комплексной оценки развития территории, Карта (схема) ограничений территории поселения, Карта (схема) генерального плана Колопинского сельского поселения Краснослободского муниципального района».

## **8.8. Оценка размещения и эксплуатации коммунальных объектов**

### **8.8.1 Кладбища**

В настоящее время на территории Сивиньского сельского поселения расположено 1 сельское кладбище. Санитарно-защитная зона, равная 50 метрам, соблюдается.

При устройстве новых участков кладбищ необходимо руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» и «Инструкции о порядке похорон и содержании кладбищ в Российской Федерации», МДС 13-2.2000.

Местоположение кладбищ с указанием санитарно-защитной зоны приведено на картах: «Карта (схема) комплексной оценки развития территории, Карта (схема) ограничений территории поселения, Карта (схема) генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района».

### **8.8.2 Скотомогильники**

На территории Сивиньского сельского поселения скотомогильники отсутствуют.

При устройстве новых скотомогильников необходимо руководствоваться ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов от 16.08.2007 N 400.

## **8.9. Планируемые мероприятия по улучшению состояния окружающей среды**

Для снижения степени загрязнения окружающей среды в Сивиньском сельском поселении необходимо выполнить следующие мероприятия:

- размещение зданий и сооружений согласно действующих санитарных, строительных и противопожарных норм;
- размещение гаражей и автостоянок в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СНиП 2.07.01-89\* и МГСН 5.01-01;
- размещение отдельно стоящих торговых комплексов и центров, предприятий общественного питания в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СНиП 2.07.01-89\*;
- организация и благоустройство СЗЗ согласно действующему санитарному законодательству, СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- систематическое выполнение бактериологических и химических анализов воды, подаваемой потребителю;
- проведение исследования почвы на территории проектируемой застройки по химическим, микробиологическим, паразитологическим показателям, согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
- организация контроля за состоянием загрязнения почв в рамках реализации программ социально-гигиенического мониторинга;
- проведение работ по инженерной подготовке территории;
- организация рельефа, сбора поверхностных вод в сеть проектируемой дождевой канализации;
- организация мониторинга за загрязнением водоемов;
- организация водоохранных зон рек, ручьев;
- улучшение качества дорожного покрытия;
- посадка вдоль дорог деревьев и кустарников шумозащитных и пылеулавливающих пород;
- проведение радиационных изысканий с определением концентрации газа радона и гамма-фона при строительстве конкретных зданий и сооружений;
- организация санитарной очистки территории согласно СНиП 2.07.01-89\* и СН 42-128-4690-88.



## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

### **Глава 9. Цели и задачи территориального планирования**

#### **Цели территориального планирования**

В результате проведенного анализа состояния территории, выявленных проблем и с учетом принятых планов и программ социально-экономического развития республики Мордовия, Краснослободского муниципального района и Сивиньского сельского поселения определены главные цели подготовки генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия:

1) создание документа территориального планирования Сивиньского сельского поселения, представляющего видение будущего социально-экономического и пространственного состояния территории поселения на период 20 лет;

2) обеспечение условий планирования социальной, экономической, градостроительной деятельности с учетом ее пространственной локализации;

3) создание оптимальных условий для вложения инвестиций всех уровней и форм собственности в развитие и освоение новых территорий, сохранение, реконструкцию и преобразования существующей застройки, развитие и совершенствование социальной и инженерно-транспортной инфраструктур;

4) обеспечение условий для размежевания полномочий и обязанностей между различными уровнями публичной власти (федеральной, региональной, районной и местной поселковой) в области территориального планирования на территории Сивиньского сельского поселения;

5) учет федеральных, региональных и муниципальных интересов (в том числе, сопредельных муниципальных образований), интересов юридических и физических лиц в совершенствовании и развитии градостроительства поселения;

6) создание условий, позволяющих субъектам планирования - органам местного самоуправления Сивиньского сельского поселения существенно повысить эффективность имеющихся ресурсов с целью достижения первостепенных (актуальных), среднесрочных и долгосрочных (прогнозных) результатов;

7) разработка оптимальной, с социальной точки зрения, траектории движения к запланированному состоянию территории поселения;

8) определение того, какие действия можно, а какие нельзя делать сегодня с позиций достижения будущего состояния в целях обеспечения устойчивого развития территорий;

9) подготовка оснований по изменению градостроительного устройства муниципального образования в целях оптимизации системы местного самоуправления, налогообложения и бюджетов, с учетом планируемых изменений планировочной организации территории, полномочий и

обязанностей разных уровней государственной власти и местного самоуправления установленные законодательством;

10) подготовка оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных (районных и поселковых) нужд.

#### **Задачи территориального планирования**

Для достижения указанных целей определены следующие задачи:

1) выявление территорий наиболее активной хозяйственной, инвестиционной и градостроительной деятельности и формирования новых точек роста, главным образом за счет создания новых и модернизации существующих предприятий, развития транспортной и инженерной инфраструктур, выявления конкурентных преимуществ территории: выгодном

местоположении, природно-ресурсном и социально-экономическом потенциале, богатом природном и географическом положении, наличии свободных земельных ресурсов;

2) оптимизация планировочной структуры и функционального зонирования, совершенствование системы расселения и социального обслуживания;

3) изменение функционального назначения территорий, занимаемых объектами и предприятиями, не соответствующими экономическим, экологическим санитарно-гигиеническим и градостроительным условиям развития территорий;

4) подготовка предложений по развитию транспортной и инженерной инфраструктур, в том числе, в целях развития незастроенных территорий и повышения их инвестиционной привлекательности;

5) подготовка перечня мероприятий, обеспечивающих улучшение экологической ситуации и обеспечение безопасного проживания населения, охрану объектов капитального строительства от последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

6) определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

7) подготовка предложений, адресуемых органам власти Республики Мордовия и Краснослободского муниципального района по размещению объектов капитального строительства областного и районного значения;

8) подготовка предложений по изменению границ земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель сельскохозяйственного назначения;

9) повышение эффективности использования и качества ранее освоенных территорий населенных пунктов, путем достройки недостроенных кварталов, комплексной их реконструкции;

10) сохранение исторического облика застройки населенных пунктов, ландшафтных природных территорий, исторического и архитектурно-пространственного своеобразия;

11) оптимизация размещения сети учреждений обслуживания с учетом обеспеченности жителей объектами обслуживания, соответствующей среднеобластному уровню, в том числе социально гарантированному уровню обслуживания по каждому виду;

12) формирование системы общественных центров в зонах новой жилой застройки;

13) обеспечение устойчивых и безопасных транспортных связей путем реконструкции существующей улично-дорожной сети, строительства новых поселковых улиц и дорог, объездных автомобильных дорог, транспортных развязок, железнодорожных переездов;

14) развитие общественного транспорта;

15) оптимизация системы водоснабжения для обеспечения качества и количества питьевой воды с учетом необходимости гарантированного водоснабжения объектов нового строительства;

16) реконструкция существующих и строительство новых водопроводных сетей;

17) прекращение сброса неочищенных дождевых вод в реки, ручьи и другие водотоки на территории сельского поселения;

18) строительство очистных канализационных сооружений;

19) повышение мощности и надежности систем электроснабжения;

20) реконструкция существующих и строительство новых источников электроснабжения;

21) развитие системы газоснабжения населенных пунктов;

22) модернизация систем связи и информатизации;

23) совершенствование сбора и утилизации хозяйственно-бытовых и промышленных отходов;

24) сокращение вредных выбросов в атмосферу, загрязнения почв и шумового воздействия от всех источников на жилую среду;

25) выделение зон отдыха общего пользования: парки, скверы, бульвары, лесопарковые зоны, пляжи и других территорий для спорта, отдыха и рекреации, выделение природного каркаса.

## **Глава 10. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования**

Главный принцип решения задач генерального плана – комплексность при организации деятельности и взаимодействии различных уровней публичной власти, осуществляющих градостроительную деятельность на территории Сивиньского сельского поселения.

Решение задач основано на непересекающихся полномочиях и принципах:

а) независимости нижестоящих уровней власти от бездеятельности вышестоящих уровней публичной власти в сфере территориального планирования;

б) формализации процедур согласования документов территориального планирования по субъектам, предметам и срокам согласования.

Любое решение в области территориального планирования принимается в контексте правовых норм, фактов и обстоятельств. Таким «контекстом – рамками» для территориального планирования является федеральный и региональный каркас территории, который органы местного самоуправления Сивиньского сельского поселения должны принимать как данность, учитывать и не посягать на него и который включает два компонента: территории и объекты. Выделение федерального, регионального и районного каркаса – одна из задач схемы территориального планирования поселения, которая решена на основании действующих нормативных документов, документов кадастрового учета.

Вместе с тем, для решения некоторых задач, в схеме территориального планирования сформулированы предложения, адресуемые органам власти республики Мордовия, Краснослободского муниципальному району и сопредельным муниципальным образованиям в отношении изменения административных границ, границ категорий земель, территорий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и районного значения.

Генеральный план содержит предложения по совместным действиям органов публичной власти разного уровня и сопредельных муниципальных образований для реализации отдельных положений проекта.

Наибольшей эффективности при реализации решений генерального плана, принимаемым на уровне поселкового управления можно достичь при направлении средств на подготовку условий для привлечения инвестиций, в частности, в подготовку земельных участков для предоставления

их частным инвесторам для строительства (как производственного, так и жилищно-гражданского).

Вторым направлением является повышение привлекательности для проживания населенных пунктов за счет улучшения экологической обстановки и санитарно-гигиенических условий, благоустройства и улучшения социального обслуживания.

Третье направление – размещение на существующих производственных площадках в границах населенных пунктов новых, более эффективных видов производственной и иной хозяйственной деятельности, посредством введения правового зонирования.

### **Жилищное строительство**

Планируемая структура нового жилищного строительства, позволяет учесть интересы разных слоев населения и представлена жилыми домами с приусадебными участками площадью от 0,20 га до 0,25 га. Общая площадь индивидуального жилого дома принята от 40 до 80 кв.м.

Все предлагаемые участки расположены на благоприятных для проживания территориях.

### **Социальное и культурно-бытовое обслуживание**

Исходя из существующего положения и выполненных расчетов, решение задач обеспечения территории объектами социального и культурно-бытового обслуживания на первом этапе реализации генерального плана предполагает, в основном, выполнение мероприятий, заложенных программами социально-экономического развития Краснослободского района и Сивиньского сельского поселения, а также сохранение, реконструкцию и модернизацию существующих объектов.

На перспективу, при реальном увеличении населения и выполнении объемов строительстве нового жилищного фонда, потребность в объектах социального и культурно-бытового обслуживания будет обеспечиваться за счет строительства на территориях, в соответствии с планируемым функциональным зонированием, представленным на картах «Карта (схема) комплексной оценки развития территории, Карта (схема) транспортной и инженерно-технической обеспеченности территории поселения, Карта (схема) генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района», на которых выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и даны предложения по размещению объектов районного значения.

### **Сельское хозяйство, промышленность, малое предпринимательство.**

Проектом генплана планируется сохранение большинства существующих и выделение новых площадок на свободных от застройки участках для размещения производственных предприятий и объектов малого предпринимательства.

Площадки, располагаются вдоль основных планировочных связей, на участках, наиболее привлекательных для ведения производственной и иной хозяйственной деятельности.

Площадки дифференцированы по классу санитарной вредности, что важно для принятия решения по выбору вида хозяйственной деятельности на том или ином земельном участке. На территориях разрешается размещение предприятий 1 и 5 класса вредности с санитарно-защитными зонами 1000 и 50 метров соответственно, не оказывающие влияние на жилую застройку. Большинство площадок удалено от жилой застройки, что делает их привлекательными для размещения различных производственных мощностей.

Для ведения сельского хозяйства предполагается сохранение территорий в границах земель сельскохозяйственного назначения, выделенных на картах «Карта (схема) современного использования территории. Карта (схема) границ зон с особыми условиями использования ограничений территории поселения. Карта (схема) генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района».

### **Транспортная инфраструктура и транспортное обслуживание**

В перспективе с. Сивинь и в других населенных пунктах сохраняется существующая сеть улиц и дорог, которая дополняется новыми объектами транспортной инфраструктуры, в основном, на участках нового жилищного строительства.

Главными мероприятиями местного (поселкового) значения планируются работы по благоустройству и строительству улично-дорожной сети в границах населенных пунктов.

Проектом сформулированы предложения, адресуемые администрации Краснослободского муниципального района о строительстве автомобильных дорог между населенными пунктами, расположенными в границах Сивиньского сельского поселения, а также, соединяющих населенные пункты Сивиньского сельского поселения с населенными пунктами, расположенными на территориях сопредельных муниципальных образований.

Инв № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	
Кол. у	
Лист	
№ док.	
Подпись	
Дата	

Том I «Пояснительная записка»	Лист
8	

**РАЗДЕЛ 3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.  
ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ЭТАПЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ.**

№ п/п	Наименование мероприятий, (предложений), зона планируемого размещения объектов капитального строительства (проведения мероприятий)	Для каких целей предлагается	Последовательность (этапы) выполнения
1.	<b>Оптимизация (упорядочение) функционального зонирования территории поселения, в том числе, территорий населенных пунктов.</b>		
1.1	<p><b>Установление границ функциональных зон.</b></p> <p>На территории поселения выделены следующие типы функциональных зон.</p> <p>1) Жилые зоны, представленные малоэтажной индивидуальной застройкой.</p> <p>2)Производственно-коммунальные зоны, на отдельных территориях за границами населенных пунктов, преимущественно вдоль основных транспортных коммуникаций, на территориях неблагоприятных для жилищного строительства и ведения сельского хозяйства.</p> <p>3) Общественно-деловые зоны.</p> <p>4) Рекреационные зоны, в том числе:</p> <p>а) в границах населенных пунктов;</p>	<p>1) Определение назначения использования отдельных участков территории, в целях обеспечения устойчивого развития поселения в целом, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.</p> <p>2) Исключение проживания населения на территориях, не соответствующих санитарным требованиям и условиям безопасного проживания.</p> <p>3) Подготовка оснований для изменения видов производственной и иной хозяйственной деятельности на отдельных участках территории, оказывающих негативное воздействие на население и окружающую природную среду.</p> <p>4) Подготовка оснований для резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд в</p>	<p>Утверждение генерального плана.</p> <p>Принятие плана реализации генерального плана.</p> <p>Подготовка и принятие правил землепользования и застройки.</p> <p>Выполнение соответствующих процедур, необходимых по законодательству в целях перевода части земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.</p>

Инв № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Том I «Пояснительная записка»

№ п/п	Наименование мероприятий, (предложений), зона планируемого размещения объектов капитального строительства (проведения мероприятий)	Для каких целей предлагается	Последовательность (этапы) выполнения
	<p>б) за границами населенных пунктов.</p> <p>5) Зоны сельскохозяйственного использования, для ведения сельского хозяйства;</p> <p>6) Зоны транспортной и инженерной инфраструктур.</p>	<p>целях последующего изъятия.</p> <p>5) Обеспечение земельными участками для нового жилищного, общественно-делового и производственного строительства.</p> <p>6) Стимулирование инвестиционной деятельности.</p> <p>7) Повышение эффективности использования земель.</p> <p>8) Увеличение доходности бюджета муниципального образования от налогов за недвижимость.</p> <p>9) Обеспечение оснований для инициирования процедуры перевода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов и земли иных категорий.</p>	
<b>2.</b>	<b>Развитие транспортной инфраструктуры.</b>		
2.1	Строительство улично - транспортной сети в населенных пунктах Сивиньского сельского поселения	Обеспечение круглогодичной транспортной доступности, обеспечение большей безопасности проживания жителей и привлекательности поселения для застройщиков. Обеспечение транспортного обслуживания населения Сивиньского сельского поселения.	В соответствии с планом реализации соглашения о строительстве автодорог и улично-дорожной сети
2.2	Строительство подъездной дороги к с. Сивинь	Для повышения уровня проницаемости границ, обеспечение круглогодичной	Срок реализации 2017 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Том I «Пояснительная записка»

№ п/п	Наименование мероприятий, (предложений), зона планируемого размещения объектов капитального строительства (проведения мероприятий)	Для каких целей предлагается	Последовательность (этапы) выполнения
		транспортной доступности, обеспечение большей безопасности проживания жителей и привлекательности поселения для застройщиков. Обеспечение транспортного обслуживания населения Сивиньского сельского поселения.	
<b>3.</b>	<b>Развитие инженерной инфраструктуры.</b>		
3.1	Развитие инженерной инфраструктуры населенных пунктов. инженерной территорий	1) Обеспечение условий для строительства жилья, объектов общественного назначения и производственных объектов на территориях в границах населенных пунктов, входящих в состав зоны интенсивного градостроительного развития. 2) Увеличение инвестиционной привлекательности территорий и увеличение стоимости земельных участков. 3) Подготовка земельных участков для предоставления частным инвесторам для строительства объектов.	После утверждения генерального плана, на основании специальных комплексных программ и схем развития инженерной инфраструктуры. В соответствии с программой социально-экономического развития Краснослободского муниципального района.
3.2	Организация освещения улиц в темное время суток	Обеспечение безопасного движения транспорта и пешеходов; беспрепятственная ориентация на местности; создание визуального и психологического комфорта и придание архитектурной среде дополнительных аспектов визуального восприятия.	После утверждения генерального плана, на основании специальных комплексных программ и схем развития инженерной инфраструктуры.
3.3	Строительство водопроводных	В соответствии с основаниями,	После утверждения генерального



Инв № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Том I «Пояснительная записка»

№ п/п	Наименование мероприятий, (предложений), зона планируемого размещения объектов капитального строительства (проведения мероприятий)	Для каких целей предлагается	Последовательность (этапы) выполнения
	сетей	изложенными в пп.3.1	плана, на основании специальных комплексных программ и схем развития инженерной инфраструктуры.
<b>4.</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства социального назначения и обслуживания населения.</b>		
4.1.	Санаторий	1)В целях развития инфраструктуры отдыха на территории Сивиньского сельского поселения. 2)Обеспечение условий занятий спортом жителей Сивиньского сельского поселения сельского поселения и Краснослободского муниципального района.	Согласно программе социально-экономического развития Краснослободского района.
4.2.	Пожарное депо	Защита населения и территории от возможных ЧС	После утверждения генерального плана, на основании специальных комплексных программ
<b>5.</b>	<b>Санитарная очистка территории</b>		
5.1	Ликвидация несанкционированных свалок бытовых отходов с последующей рекультивацией территорий.	Улучшение экологической и санитарно-гигиенической обстановки в районе и повышение эффективности использования земель.	Согласно программе социально-экономического развития Краснослободского района. Первоочередное мероприятие.
5.2	Строительство контейнерных площадок	Сбор твердых бытовых отходов, улучшение экологической и санитарно-гигиенической обстановки в населенных пунктах	Согласно программе социально-экономического развития Краснослободского района.

Инв № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	
Кол.у	
Лист	
№ док.	
Подпись	
Дата	

Том I «Пояснительная записка»

№ п/п	Наименование мероприятий, (предложений), зона планируемого размещения объектов капитального строительства (проведения мероприятий)	Для каких целей предлагается	Последовательность (этапы) выполнения
6.	Индивидуальное жилищное строительство	Обеспечение жильем для проживания населения Сивиньского сельского поселения	Согласно программе социально-экономического развития Краснослободского района.
7.	Инженерные мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций		
7.1	Организация поверхностного стока	Защита населения и территории от возможных последствий ЧС; стимулирование инвестиционной деятельности; повышение эффективности использования земель	Согласно программе социально-экономического развития Краснослободского района. Первоочередное мероприятие
7.2	Защита от подтопления		
7.3	Защита от затопления		
7.4	Противоэрозионные, в том числе противооползневые		

## РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА И ОПИСАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ

В данном разделе рассмотрены возможные чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера, даны характеристики неблагоприятных природных процессов и техногенных опасностей, меры по их предупреждению и ликвидации, мероприятия по защите населения и территории от возможных последствий ЧС.

Реализация опасностей с высоким уровнем негативного воздействия на людей, природные и материальные ресурсы приводит к чрезвычайным ситуациям.

К основным опасностям на территории Сивиньского сельского поселения следует отнести:

техногенные – опасности на транспорте и взрывопожароопасность;

природные – агрометеорологические, метеорологические, гидрологические и геологические опасности;

биолого-социальные – вредители и заболевания сельскохозяйственных растений, инфекционные и социально обусловленные заболевания населения, природно-очаговые инфекционные заболевания животных и людей.

### Глава 11. Чрезвычайные ситуации природного характера

Чрезвычайные ситуации природного характера обусловлены географическими и климатическими особенностями региона, интенсивностью геологических процессов, гидрологических и агрометеорологических явлений.

Природные чрезвычайные ситуации, обусловленные возникновением метеорологических (атмосферных) явлений, выражаются: ураганами, шквальными ветрами, градом, ливнями, сильными снегопадами, метелями, морозами, сильным повышением температуры и гололёдом.

Статистическая обработка сведений о ЧС природного происхождения в Республике Мордовия за последние 8 лет выявила стабильную тенденцию ежегодного возникновения 1-2 чрезвычайные ситуации природного характера.

Учитывая многолетние наблюдения за опасными природными явлениями, инициирующими ЧС природного характера, а также цикличность в их проявлении, можно предположить, что их количество в Республике не изменится и на последующий период и составит 2-3 происшествия в год.



#### *Геологические опасные явления*

На территории Сивиньского сельского поселения наблюдаются следующие опасные экзогенные геологические процессы: подтопление грунтовыми водами, оползни, обвалы, переработка берега, оврагообразование.

Анализ чрезвычайных ситуаций и предпосылок их возникновения показывает, что названные явления могут возникнуть практически в любой момент при осложнении ряда природных факторов.

В зону подтопления грунтовыми водами в той или иной степени попадают населённые пункты: с.Сивинь.

Для предотвращения плоскостного смыва и роста оврагов используются три вида мероприятий: агротехнические, гидротехнические и лесомелиоративные.

С целью благоустройства овражных территорий предлагается проведение специальных инженерных мероприятий в составе:

- частичной или полной засыпки овражных территорий;
- срезка и террасирование склона в целях повышения его устойчивости;
- регулирования стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки и устройства системы поверхностного водоотвода склоновых и присклоновых территорий;
- регулирования грунтового стока с помощью строительства дренажей;
- каптажа родников;
- агролесомелиорации склонов и присклоновых территорий.

Для борьбы с речной эрозией необходимо проведение мероприятий по берегоукреплению на разрушенных эрозией склонах, если этот процесс угрожает жилой, общественной застройке, промышленной или складской зонам, автомобильным дорогам, проходящим вдоль эрозионных склонов.

В целях защиты сельскохозяйственных земель от эрозионных процессов Республиканской программой «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов по Республике Мордовия на 2006-2010 годы» планируется строительство противозэрозионных гидротехнических сооружений и посадка защитных лесных насаждений.

Оползни осложняют склоны многих долин рек, отмечаются в бортах крупных оврагов.

Для стабилизации оползневых проявлений необходимо:

- срезка и террасирование склона в целях повышения его устойчивости;
- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода (перехват поверхностного стока и водоотвод минуя по возможности оползневой склон);
- регулирование грунтового стока по склонам и тальвегам оврагов и речным склонам;
- предотвращение инфильтрации воды в грунт, в том числе обеспечение контроля и своевременную ликвидацию утечек из водонесущих коммуникаций;
- строительство удерживающих сооружений;
- агролесомелиорация склонов и присклоновых территорий;
- закрепление грунтов.

### ***Гидрологические опасные явления***

Характерным для республики Мордовия, в том числе и для Сивиньского сельского поселения, из гидрологических чрезвычайных ситуаций является половодье. Территория поселения ежегодно подвергается воздействию весеннего половодья в большей или меньшей степени, в зависимости от ряда природных факторов (запас воды в снежном покрове перед началом снеготаяния, атмосферные осадки в период весеннего таяния и половодья, глубина промерзания почвы и др.), влияющих на интенсивность притока талых вод и их объем.

В период половодья возможно затопление пониженных участков местности в населенных пунктах, сельскохозяйственных полей и угодий, автомобильных дорог, повреждение крупных промышленных и транспортных объектов.

Анализ опасных гидрологических ситуаций и предпосылок их возникновения показывает, что весеннее половодье может создать очень опасную ситуацию, вплоть до угрозы жизни людей, и выражается в затоплении водой жилищ, промышленных и сельскохозяйственных объектов, разрушении зданий и сооружений или снижении их капитальности, повреждении и порче оборудования предприятий, разрушении гидротехнических сооружений и коммуникаций.

В паводковый период значительно возрастает интенсивность боковой речной эрозии, что приводит к разрушениям или создает опасность для находящихся в береговых зонах построек и сооружений в ряде населенных пунктов, способствует развитию оползневых процессов по крутым склонам практически всех рек как крупных, так и малых.

Влияние наводнений на обстановку в населенных пунктах и повреждения, возникающие в результате их воздействия, существенно зависит от уровня заблаговременной подготовки населения к действиям в период наводнения, степени и сроков оповещения о предстоящем наводнении и других факторах.

Ежегодно составляются прогнозы паводковой ситуации. Практически все населенные пункты, попадающие под наводнение, заблаговременно оповещаются, и население подготавливается к оперативной организованной эвакуации, мобилизуются спасательные команды с техникой.

Способы защиты затапливаемых территорий населенных пунктов зависят от высоты расчетного горизонта высоких вод и площади территории, подверженной затоплению, особенностей использования данной территории, ценности защищаемого жилищного фонда и промышленных предприятий, инженерного городского хозяйства и природных особенностей территории.

Для защиты существующих населенных пунктов от затопления предусматривается обвалование защищаемой территории путем ограждения ее защитными дамбами и сплошная подсыпка территории до не затапливаемых отметок территорий нового строительства. Отметка бровки дамбы или подсыпанной территории принимается не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем устанавливается в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 33-01-2003.

За расчетный горизонт высоких вод принимается отметка наивысшего уровня воды повторяемостью: один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями; один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

В качестве основных средств инженерной защиты от затопления кроме обвалования или искусственного повышения территории предусматривается регулирование русла водотока в составе расчистки (с целью увеличения пропускной способности) и строительства берегоукрепительных сооружений, регулирование и отвод поверхностного стока, строительство дренажных систем и других сооружений инженерной защиты.

В большинстве случаев затапливаемые участки расположены довольно неудачно с точки зрения защиты: сплошную подсыпку осуществить невозможно в связи с застроенностью территории, а дамбу обвалования необходимой высоты построить невозможно, так как нет условий для осуществления сопряжения дамбы с высокими отметками коренного берега. Поэтому защита населения, проживающего на таких территориях может осуществляться только заблаговременным оповещением и эвакуацией. На этих территориях не должно осуществляться нового строительства, а если это будет допущено, то только после проведения подсыпки территории до не затапливаемых отметок и укрепления отсыпанной территории.

### ***Пожары в хлебных массивах***

Хлебные массивы в поселении занимают большие площади. Горючим материалом в них являются: хлебные злаки, технические культуры, кустарники и камыш.

Все эти материалы воспламеняются от малейшего источника зажигания, особенно при сухой погоде.

Пожары на хлебных массивах развиваются очень быстро, на скорость распространения пожара особенно влияет сила ветра. В засушливую погоду скорость распространения пламени по высоким хлебам и травам достигает 500-600 м/мин. При отсутствии ветра пожары распространяются со скоростью 10-15 м/мин.

Пожары созревших хлебных массивов создают угрозу и скошенным хлебам, уложенным в валки и копны, сельскохозяйственной технике, они могут распространяться на различные постройки: тока, сушилки, кошары и т.п.

Основы организации и тушение пожаров хлебных массивов должны закладываться в республиканском и районном планах обеспечения пожарной безопасности в период уборки урожая.

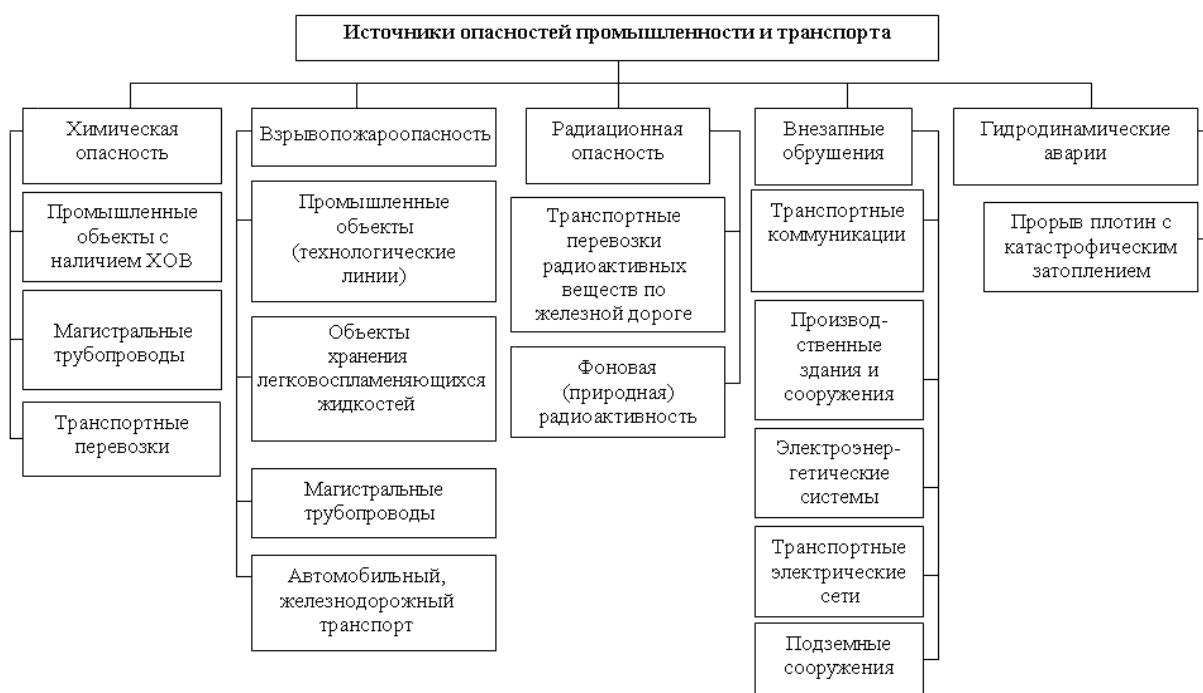
Для обеспечения безопасности и создания возможности борьбы с пожарами хлебные массивы необходимо разделять на участки площадью до 50 га прокосами шириной 10-12 м, по прокосу делают пропашку шириной 5-6 м.

В период уборки необходимо усиливать дежурство на полях.

## **Глава 12. Чрезвычайные ситуации техногенного характера**

Основными источниками территориального техногенного воздействия являются промышленные потенциально опасные объекты и транспорт, объекты жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и агропромышленного комплекса.

Проблема техногенной безопасности порождена количественным и качественным ростом экономики. Количественный рост выражается через непрерывное увеличение числа производственных организаций и рост объемов производства. Качественный рост особенно наглядно демонстрируют высокие технологии и предельная сложность многих промышленных изделий.





### ***Аварии на транспорте***

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий в Сивинском сельском поселении являются:

- нарушение правил дорожного движения;
- неровное покрытие с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках;
- недостаточное освещение дорог;
- качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой и др. факторы.

Подобные аварии, произошедшие вне населенных пунктов, наносят экологический ущерб окружающей среде, но они гораздо опаснее в населенных пунктах, где помимо загрязнения

местности опасности подвергаются жизнь и здоровье людей. Поэтому остро ставится проблема обхода населенных пунктов.

Для пропуска по дорогам негабаритных и опасных грузов оформляются специальные разрешения и органами ГИБДД определяются маршруты и время перевозок.

Совершенствование и развитие городских улиц и дорог способствует безопасности дорожного движения, предотвращению аварий и риска возникновения чрезвычайных ситуаций.

Для обеспечения быстрого и безопасного движения и предупреждения чрезвычайных ситуаций на дорогах города необходим комплекс организационных строительных, планировочных и мероприятий требующих, помимо капиталовложений, длительного периода времени.

#### *Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций на автотранспорте*

К числу мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций на автотранспорте относятся:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, особенно на дорогах с уклонами, перед мостами, на участках с пересечением оврагов и на участках пересечения с магистральными трубопроводами, в период гололеда;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- работа служб ГИБДД на дорогах за соблюдением скорости движения, особенно участках, пересекающих овраги;
- комплекс мероприятий по предупреждению и ликвидации возможных экологических загрязнений при эксплуатации мостов и дорог (водоотвод с проезжей части, борьба с зимней скользкостью на мостах без применения хлоридов и песка, укрепление обочин на подходах к мостам, закрепление откосов насыпи, озеленение дорог).
- укрепление обочин, откосов насыпей, устройство водоотводов и других инженерных мероприятий для предотвращения размывов на предмостных участках;
- регулярная проверка состояния постоянных автомобильных мостов через реки и овраги;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

#### *Аварии на взрывопожароопасных объектах*

К числу взрывопожароопасных объектов относятся предприятия и объекты производящие, использующие, хранящие или транспортирующие горючие и взрывоопасные вещества: предприятия химической, газовой, нефтеперерабатывающей, целлюлозно-бумажной, пищевой, лакокрасочной промышленности, все виды транспорта, перевозящего взрывопожароопасные вещества, топливозаправочные станции, газо-, нефте- и продуктопроводы.

Из потенциально опасных объектов (ПОО) на территории Сивиньском сельском поселении функционируют склад горюче смазочных материалов, он отнесен к четвёртому классу опасности ПОО.

Чаще всего непосредственными причинами возникновения пожара служат замыкания в электропроводках, утечка газа и его взрыв, неисправность отопительных систем, емкостей с легковоспламеняющимися жидкостями.

При пожарах полностью или частично уничтожаются или выходят из строя здания, сооружения, различное технологическое оборудование и транспортные средства.

Для предотвращения ЧС проектом определены общие организационные мероприятия:

- совершенствование службы оповещения работников взрыво-, пожароопасных предприятий и населения прилегающих поселений и районов о создавшейся ЧС и необходимых действиях работников и населения.
- содержание в полной готовности поддонов и обваловок емкостей, содержащих ЛВЖ.



- точное выполнение плана-графика предупредительных ремонтов и профилактических работ, соблюдение их объемов и правил проведения;
- регулярная проверка соблюдения действующих норм и правил по промышленной безопасности;
- регулярное проведение тренировок по отработке действий всего персонала предприятия в случае ЧС.

#### Общие положения по содержанию территории

Территория в пределах противопожарных разрывов должна своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.

Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями, штабелями леса, пиломатериалов, других материалов и оборудования не разрешается использовать под складирование материалов, оборудования и тары, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений.

Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда.

О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделения пожарной охраны.

На период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоисточникам.

Временные строения должны располагаться от других зданий и сооружений на расстоянии не менее 15 м (кроме случаев, когда по другим нормам требуется больший противопожарный разрыв) или у противопожарных стен.

Отдельные блок-контейнерные здания допускается располагать группами не более 10 в группе и площадью не более 800 м<sup>2</sup>. Расстояние между группами этих зданий и от них до других строений, торговых киосков и т. п. следует принимать не менее 15 м.

Не разрешается курение на территории и в помещениях складов и баз, хлебоприемных пунктов, объектов торговли, добычи, переработки и хранения ЛВЖ, ГЖ и горючих газов (ГГ), производств всех видов взрывчатых веществ, взрывопожароопасных и пожароопасных участков, а также в не отведенных для курения местах иных предприятий, в детских дошкольных и школьных учреждениях, в злаковых массивах.

Разведение костров, сжигание отходов и тары не разрешается в пределах установленных нормами проектирования противопожарных разрывов, но не ближе 50 м до зданий и сооружений. Сжигание отходов и тары в специально отведенных для этих целей местах должно производиться под контролем обслуживающего персонала.

Территории населенных пунктов и предприятий (организаций) должны иметь наружное освещение в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря, а также подъездов к пирсам пожарных водоемов, к входам в здания и сооружения.

На территории жилых домов, общественных и гражданских зданий не разрешается оставлять на открытых площадках и во дворах тару с ЛВЖ и ГЖ, а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами.

На территории населенного пункта и предприятий не разрешается устраивать свалки горючих отходов.

#### Общие требования к взрывопожароопасным объектам

Хранить в складах (помещениях) вещества и материалы необходимо с учетом их пожароопасных физико-химических свойств (способность к окислению, самонагреванию и воспламенению при попадании влаги, соприкосновении с воздухом и т. п.).

Баллоны с ГГ, емкости с ЛВЖ и ГЖ, а также аэрозольные упаковки должны быть защищены от солнечного и иного теплового воздействия.

Электрооборудование складов по окончании рабочего дня должно обесточиваться.

Дежурное освещение в помещениях складов, а также эксплуатация газовых плит, электронагревательных приборов и установка штепсельных розеток не допускается.

В зданиях, расположенных на территории баз и складов, не разрешается проживание персонала и других лиц.

В цеховых кладовых не разрешается хранение ЛВЖ и ГЖ в количестве, превышающем установленные на предприятии нормы. На рабочих местах количество этих жидкостей не должно превышать сменную потребность.

Не разрешается хранение горючих материалов или негорючих материалов в горючей таре в помещениях подвальных и цокольных этажей, не имеющих окон с приемками для дымоудаления, а также при сообщении общих лестничных клеток зданий с этими этажами.

Запрещается:

- эксплуатация негерметичных: оборудования и запорной арматуры; уменьшение высоты обвалования, установленной нормами проектирования;

- эксплуатация резервуаров, имеющих перекосы и трещины, а также неисправные оборудование, контрольно-измерительные приборы, подводящие продуктопроводы и стационарные противопожарные устройства;

- наличие деревьев и кустарников в каре обвалования;

- установка емкостей на горючее или трудногорючее основания;

- переполнение резервуаров и цистерн;

- отбор проб из резервуаров во время слива или налива нефтепродуктов;

- слив и налив нефтепродуктов во время грозы.

Установка транспортных пакетов в противопожарных разрывах, проездах, подъездах к пожарным водоисточникам не разрешается.

Для обеспечения безопасности на взрывопожароопасных объектах рекомендуется проведение следующих инженерно-технических и организационно-технических мероприятий:

- заземление технологического оборудования и коммуникаций для защиты от накопления и проявления статического электричества;

- оборудование резервуаров хранения нефтепродуктов: автоматической системой пожаротушения с пеногенераторами и сухими трубопроводами, ручными пеноподъемниками;

- создание противопожарных водоемов, на территории или в непосредственной близости от объектов;

- оборудование территории объектов пожарными гидрантами;

- оборудование производственных площадок молниезащитой;

- оснастить производственные и вспомогательные здания объектов автоматической пожарной сигнализацией;

- обеспечить проезд вокруг промплощадок и резервуаров для передвижения механизированных средств пожаротушения;

- осуществлять постоянный контроль состояния противопожарного оборудования на территории промышленных площадок;

- для обеспечения своевременной локализации загорания, ведения контроля за соблюдением противопожарного режима, проведения профилактической работы рекомендуется создание добровольных пожарных команд (ДПК) из числа инженерно-технических работников, рабочих;

- при выполнении работ на территориях резервуарных парков или складских помещений рекомендуется применять инструменты из материалов, исключающих искрообразование;

- создание оперативного плана пожаротушения и плана ликвидации аварийных ситуаций, предусматривающих порядок действия пожарной охраны и персонала взрывопожароопасных объектов;

- проведение инструктажа по пожарной безопасности.

Анализ чрезвычайных ситуаций показал, что основную долю пожаров в поселении составляют пожары, происходящие в жилом секторе, как правило, их количество возрастает с наступлением холодов.

К основным причинам возгорания относятся: неосторожное обращение с огнем и нарушение правил пожарной безопасности при эксплуатации электроприборов, оборудования и печей.

В соответствии с Федеральным законом №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года ст.76 дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 минут.

В удаленных населенных пунктах, с малой численностью населения, оказывающихся за двадцатиминутным временным радиусом выезда, проектом предлагается организация добровольных пожарных дружин и снабжение их необходимыми техническими средствами тушения пожаров.

На объектах должна предусматриваться система пожарной безопасности, направленная на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений.

Согласование отступлений от требований пожарной безопасности проводится в соответствии с требованиями приказа МЧС России «Об утверждении инструкции о порядке согласования отступлений от требований пожарной безопасности, а также не установленных нормативными документами дополнительных требований пожарной безопасности» от 16.03.2007 г. № 141 по конкретному объекту в обоснованных случаях при наличии дополнительных требований пожарной безопасности, не установленных нормативными документами и отражающих специфику противопожарной защиты конкретного объекта, и осуществляется органами Государственного пожарного надзора.

#### Размещение пожарных депо

В соответствии с Федеральным законом №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года ст.76 дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 минут.

В удаленных населенных пунктах, с малой численностью населения, оказывающихся за двадцатиминутным временным радиусом выезда, проектом предлагается организация добровольных пожарных дружин и снабжение их необходимыми техническими средствами тушения пожаров.

Во всех населенных пунктах на искусственных и естественных водоемах предлагается организация пирсов и подъездов для забора воды пожарными автомобилями.

На объектах должна предусматриваться система пожарной безопасности, направленная на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений.

Согласование отступлений от требований пожарной безопасности проводится в соответствии с требованиями приказа МЧС России «Об утверждении инструкции о порядке согласования отступлений от требований пожарной безопасности, а также не установленных нормативными документами дополнительных требований пожарной безопасности» от 16.03.2007 г. № 141 по конкретному объекту в обоснованных случаях при наличии дополнительных требований пожарной безопасности, не установленных нормативными документами и отражающих специфику противопожарной защиты конкретного объекта, и осуществляется органами Государственного пожарного надзора.

#### Расход воды на пожаротушение

В населенных пунктах предусматривается объединение противопожарного водопровода с хозяйственно-питьевым.

Расчетный расход воды на наружное пожаротушение и расчетное количество одновременных пожаров принимается в соответствии с таблицей 5 СНиП 2.04.02-84\*. Расчетная продолжительность тушения одного пожара составляет 3 часа (п. 2.24 СНиП), а время пополнения противопожарного запаса 24 часа (п. 2.25 СНиП). Противопожарный расход определяется суммарно на пожаротушение жилой застройки и промышленных предприятий.

На первый этап развития и на планируемый срок, принимается один пожар в населенном пункте, с расходом воды на наружное пожаротушение 5 л/сек.

Требуемый противопожарный запас воды составит:  $(3 \times 5 \times 3600) : 1000 = 54 \text{ м}^3$ .

Вода для тушения пожара хранится в противопожарных резервуарах, каждый поселковый водопровод должен иметь их не менее двух.

На водопроводной сети в смотровых колодцах устанавливаются противопожарные гидранты с радиусом действия 100 м.

В населенных пунктах, где нет централизованной системы водоснабжения, должно быть предусмотрено строительство местных противопожарных водоемов.

Во всех населенных пунктах на искусственных и естественных водоемах предлагается организация пирсов и подъездов для забора воды пожарными автомобилями.

# Ведомость рабочих чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Схема расположения Сивиньского сельского поселения в Краснослободском муниципальном районе РМ. (БМ)	
2	Карта (схема) современного использования территории (опорный план). (М 1:25000)	
3	Карта (схема) комплексной оценки развития территории. (М 1:25000)	
4	Карта (схема) транспортной и инженерно-технической обеспеченности территории поселения. (М 1:25000)	
5	Карта (схема) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. (М 1:25000)	
6	Карта (схема) ограничений территории поселения. (М 1:25000)	
7	Карта (схема) генерального плана Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района РМ (основной чертеж). (М 1:25000)	
8	Карта (схема) современного использования территории с. Колопино (опорный план). (М 1:2000)	
9	Карта (схема) транспортной и инженерно-технической обеспеченности территории с. Сивинь. (М 1:2000)	
10	Карта (схема) ограничений территории с. Сивинь. (М 1:2000)	
11	Схема градостроительного зонирования с. Сивинь. (М 1:2000)	
12	Карта (схема) генерального плана с. Сивинь (основной чертеж). (М 1:2000)	

**Состав специалистов, принимавших участие в подготовке проекта генерального плана:**

Главный инженер проекта Неретина Е.В.

Начальник производственного (проектного) отдела Русаков А.В.

Картограф Фролова В. А.

Инженер-проектировщик Драч М.В.

Юрисконсульт Викторова Н.П.

Авторы выражают искреннюю признательность за предоставленные материалы и помощь в работе Администрации Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия, руководству администрации Краснослободского муниципального района, ответственным работникам районных и ведомственных служб, за оказанную помощь и поддержку.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Генеральный план  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

**Графическая часть  
(М 1:25000, М 1:2000)  
Том II**

**2011**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик** Администрация Сивиньского сельского  
поселения Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия

**Генеральный план  
Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского муниципального района  
Республики Мордовия**

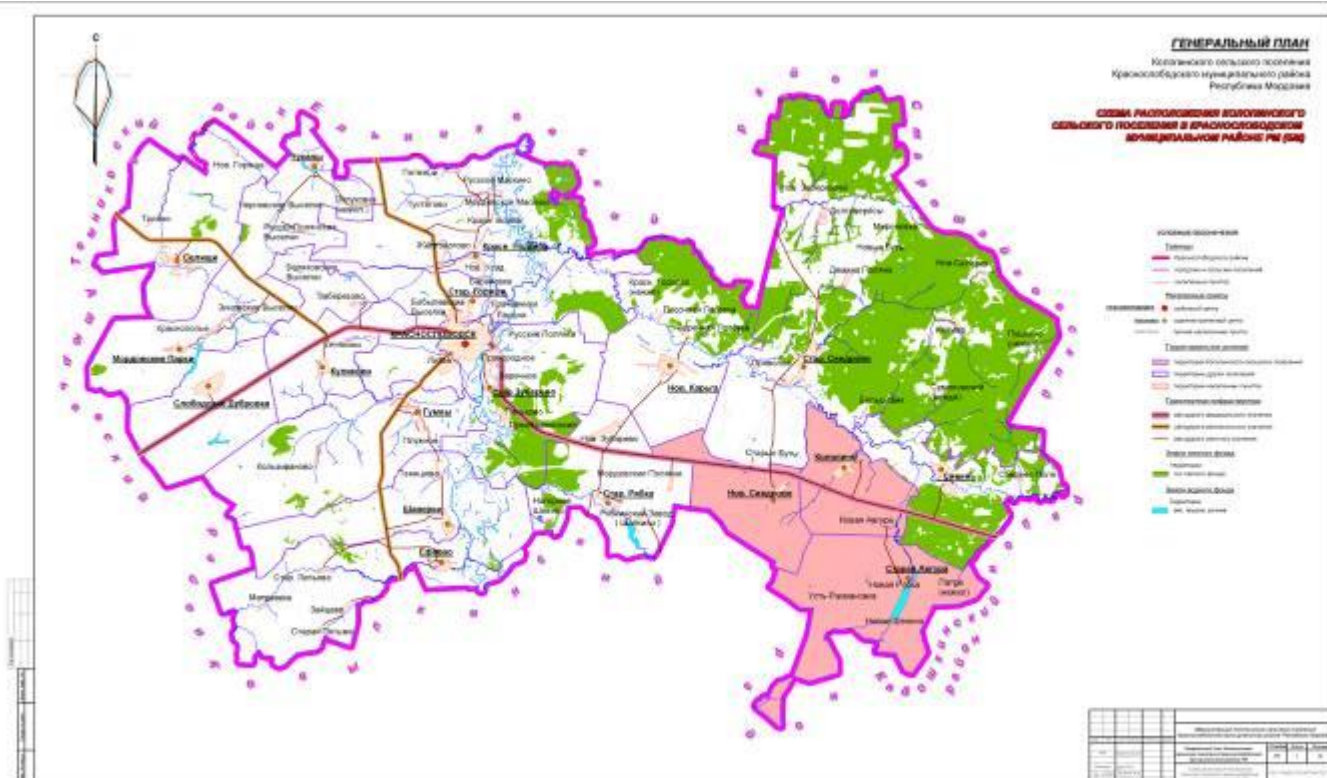
**Графическая часть  
(М 1:25000, М 1:2000)  
Том II**

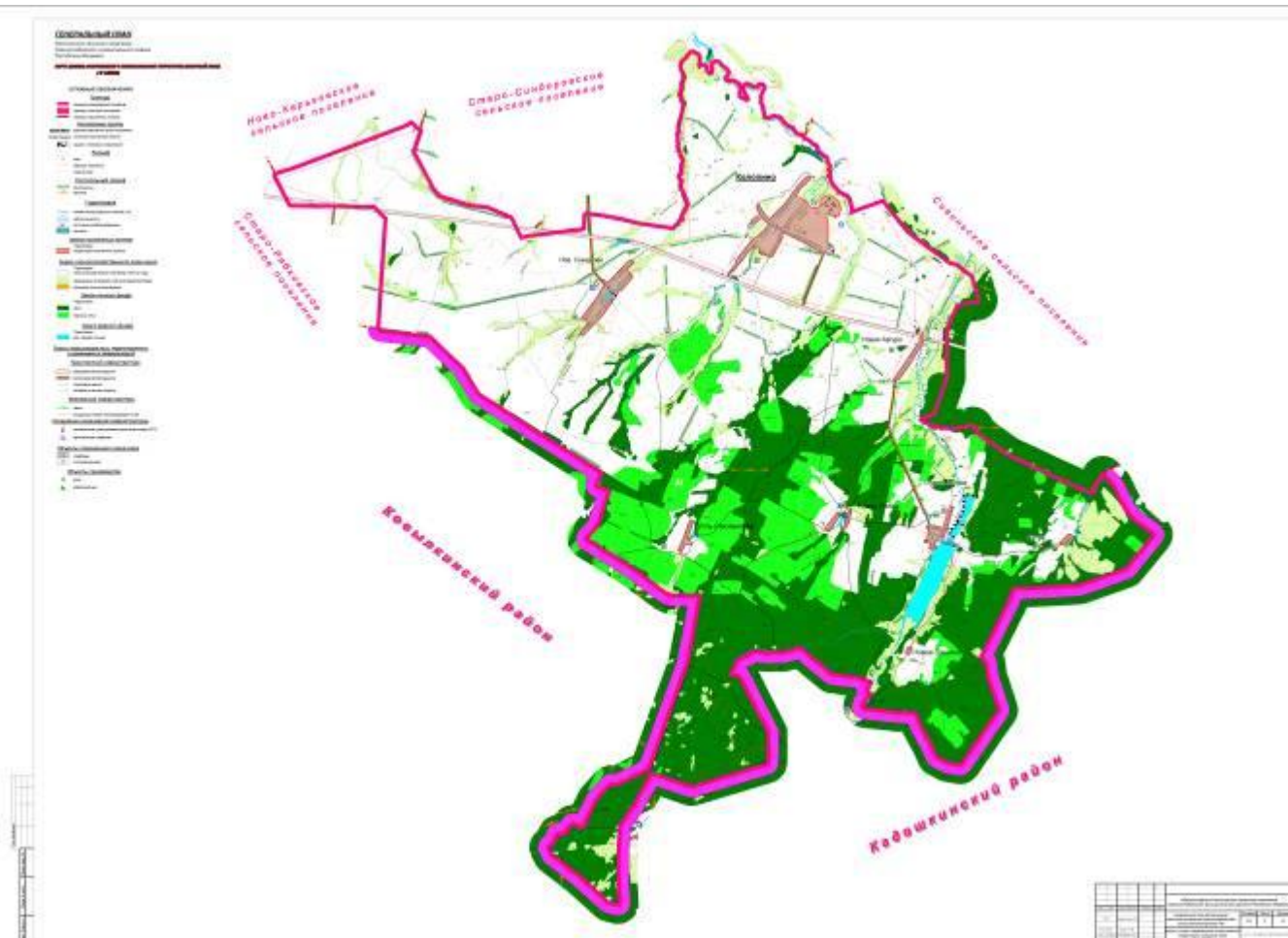
**Директор:  
Главный инженер проекта:**

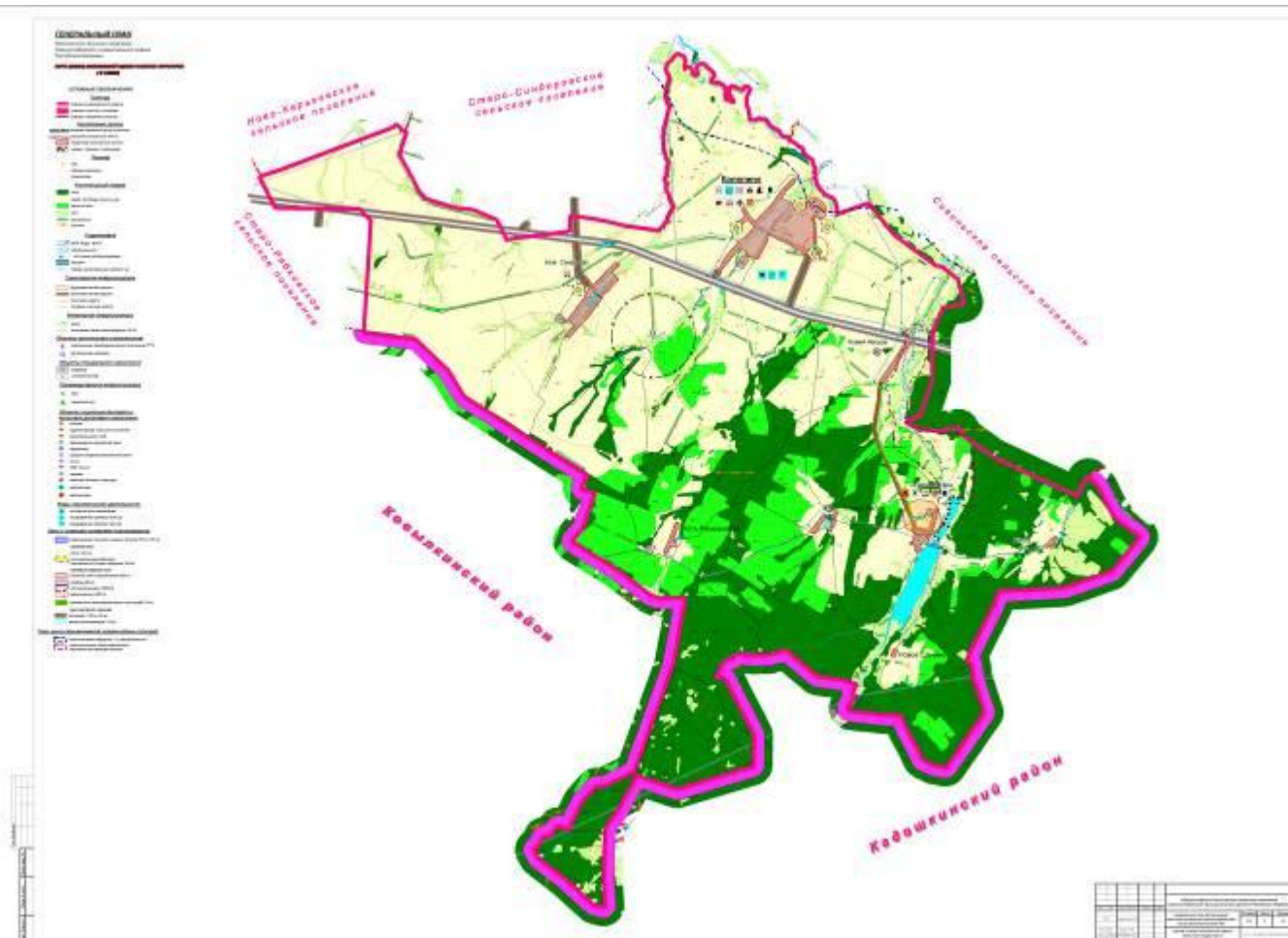
**С.Н. Суринова  
А.В.Русаков**

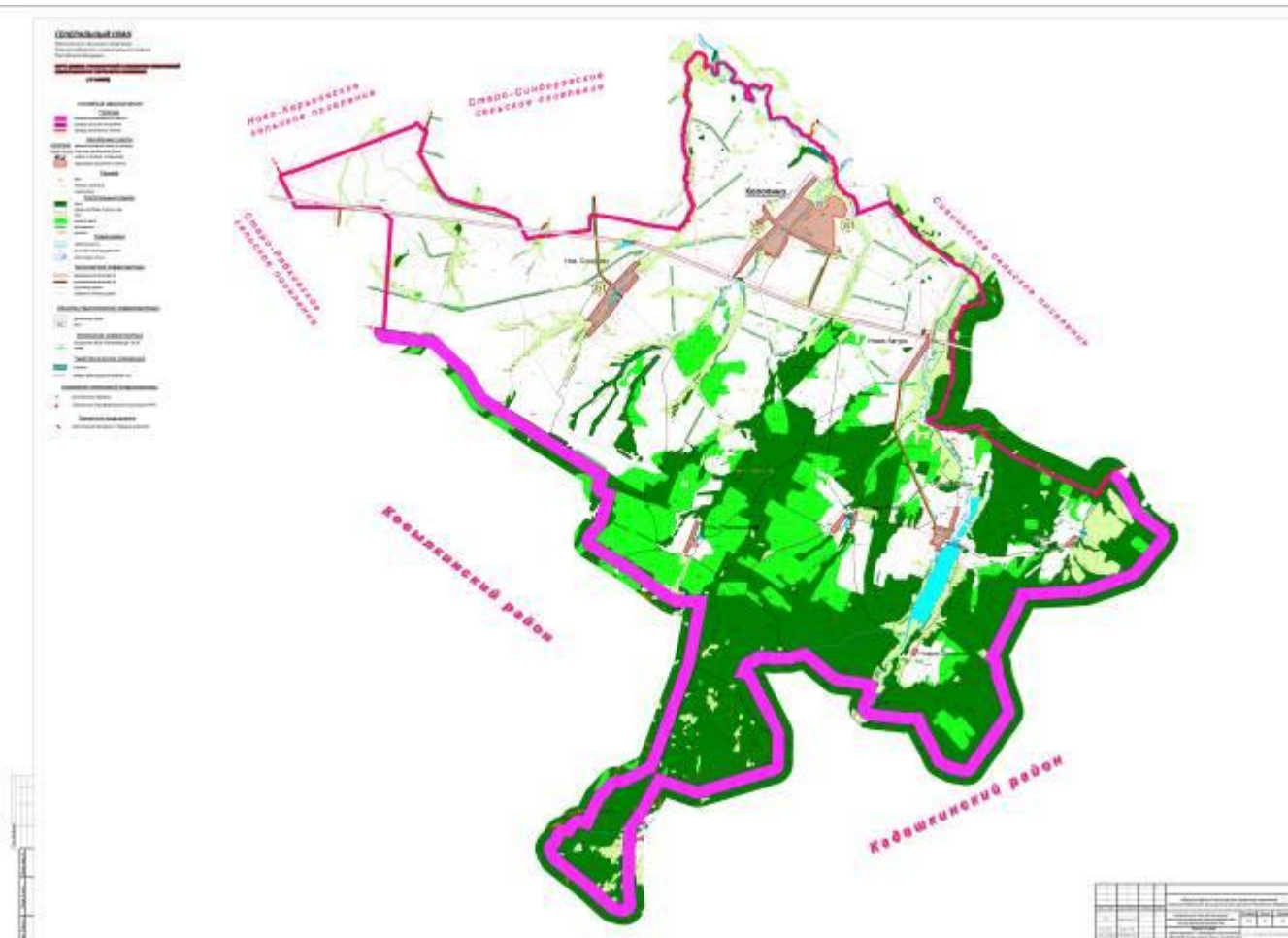
**2011**



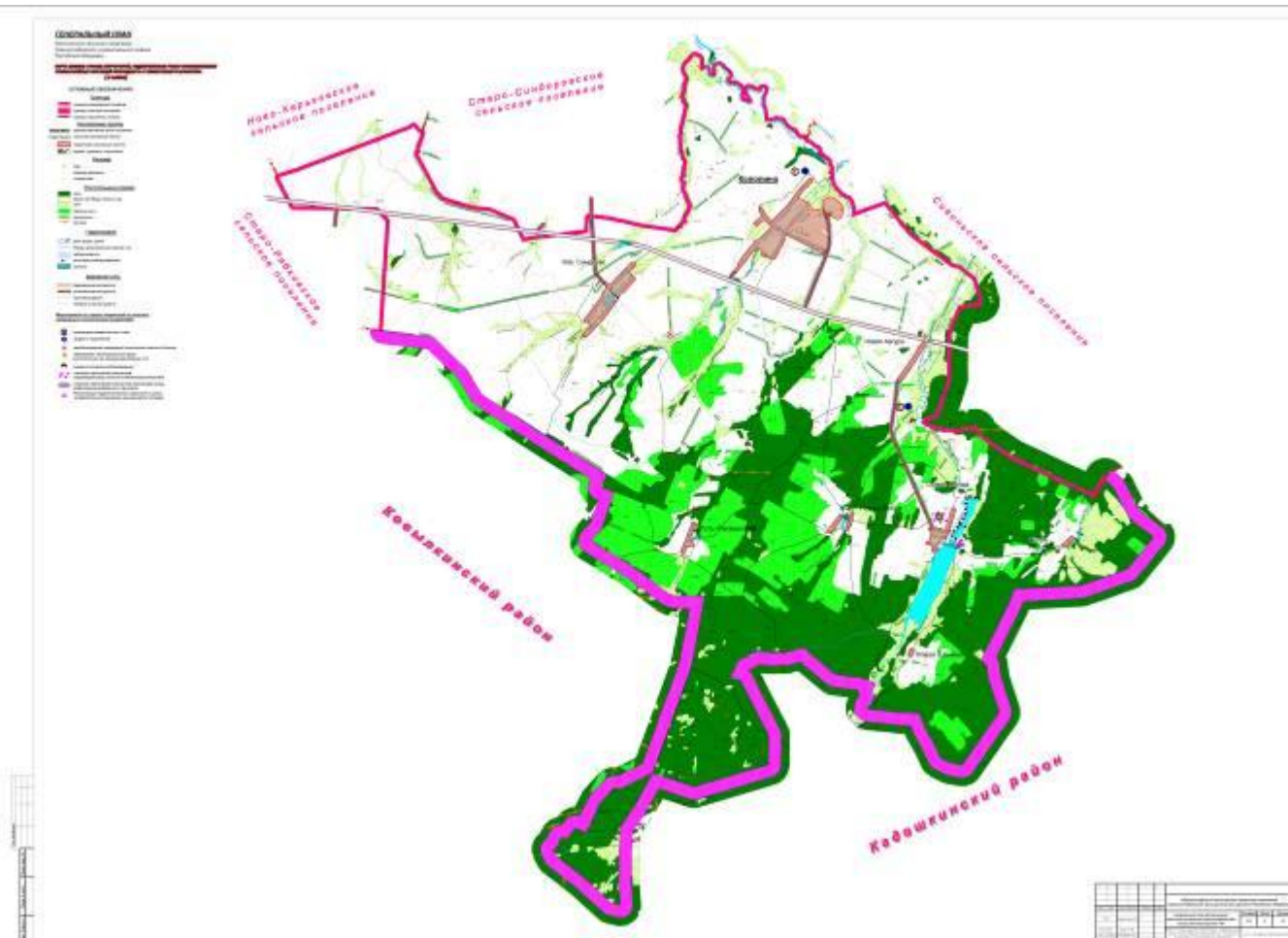


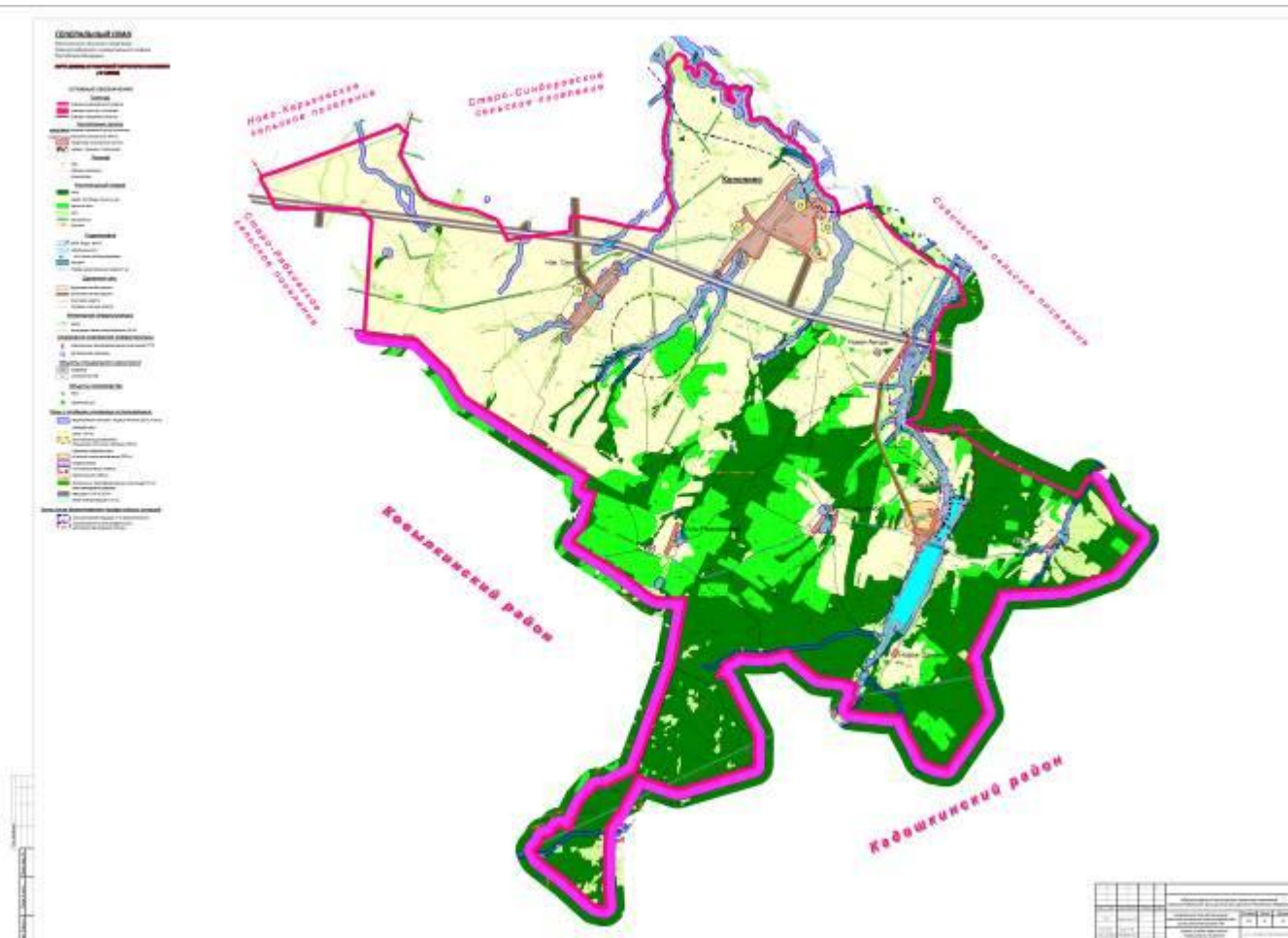


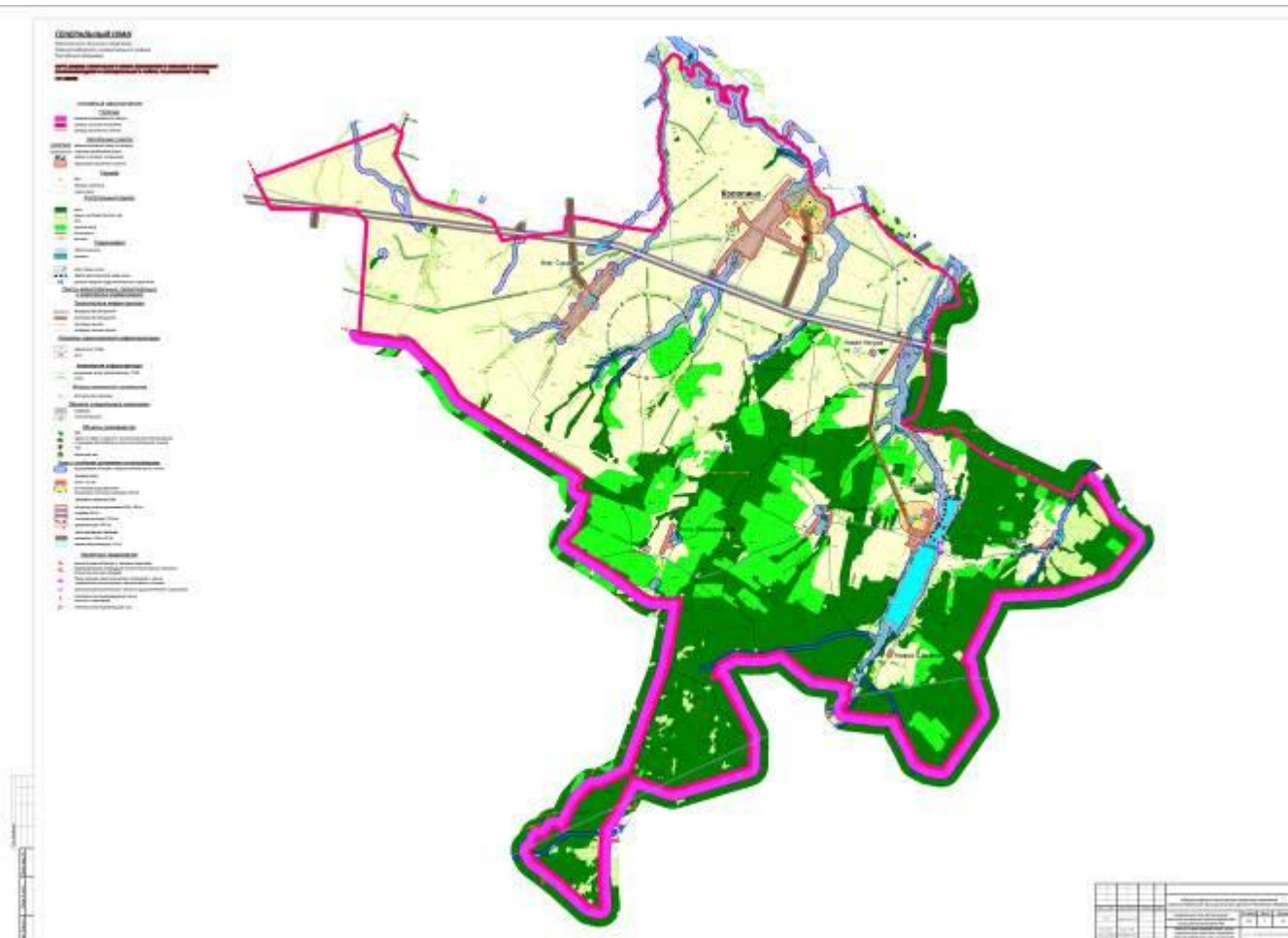












## **СПРАВКА**

Администрация Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района сообщает, что решение Совета депутатов Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия от 25.06.2012 года № 9 «Об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки Сивиньского сельского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия » опубликовано в газете Сивиньского сельского поселения «Сивинь» от 25 июня 2012г. № 8.

**Глава Сивиньского сельского поселения  
Краснослободского  
муниципального района**

**Е.Т.Татаров**